

PUBLIKACJA: Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego
z dnia 09 października 2013 roku, poz. 2828

UCHWAŁA NR XXXV/264/13

Rady Miejskiej w Ornecie

z dnia 28 sierpnia 2013 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
obejmującego część obrębu geodezyjnego Krzykały, gmina Orneta**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.: Dz. U. z 2012r. poz. 951, Dz. U. z 2012r., poz. 1445, Dz. U. z 2013r. poz. 21, Dz. U. z 2013r. poz. 405) Rada Miejska w Ornecie po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Orneta, uchwalonego uchwałą Nr XX/114/2000 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 27.01.2000 r., uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu geodezyjnego Krzykały, gmina Orneta, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XXIV/188/12 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 24 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu geodezyjnego Krzykały, gmina Orneta zatw. uchwałą Nr XXII/163/08 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 27 sierpnia 2008 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 22 października 2008 roku, Nr 166, poz.2363).

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej – **MN/U**;
- 2) tereny zabudowy usługowej – **U**;
- 3) tereny wód powierzchniowych – **WS**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – **KDD**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**;
- 6) teren ciągu pieszo – jezdni – **KDp**;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej oraz infrastruktury technicznej;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 9) zasady ochrony przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice opracowania.

2. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu i mogą podlegać zmianom:

- 1) linie istniejących wewnętrznych podziałów działek;
- 2) linie projektowanych wewnętrznych podziałów działek;
- 3) sieć elektroenergetyczna WN i Sn;
- 4) strefa ograniczonego użytkowania od linii energetycznej WN i Sn.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

1. Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.
2. Budynek główny – budynek o dominującej funkcji.
3. Budynek pomocniczy – budynek spełniający funkcję wspomagającą w stosunku do budynku głównego (budynek gospodarczy, budynek garażowy) o proporcjach mniejszych od budynku głównego.

4. Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
5. Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć, rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, które nie kolidują z funkcją podstawową terenu.
6. Usługi uciążliwe - należy przez to rozumieć usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.
7. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której obrys budynku nie może przekroczyć, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak balkon, okap, wykusze; gzymsy, galerie, tarasy nie zadaszone, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

1. Obowiązuje nakaz podłączenia budynków jednorodzinnych i usługowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu uzyskania technicznych możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się stosowanie szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych na ścieki lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
2. Obowiązuje nakaz zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
3. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich. Wody opadowe z terenów utwardzonych docelowo po oczyszczeniu należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu dozwolonych paliw i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Przyłączenie odbiorców do sieci elektroenergetycznych będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców. Nowe sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.
7. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ogrodzenia od strony drogi nie mogą przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu. Obowiązuje nakaz wykonania ogrodzeń od strony drogi jako drewniane, murowane lub metalowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. Stosowanie siatki od strony drogi możliwe jest jedynie przy jednoczesnym wprowadzeniu żywopłotów wzdłuż tych ogrodzeń.
2. Zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.
3. Ogrodzenia od wałów melioracyjnych należy lokalizować w odległościach nie mniejszych niż 1,5 m od korony wału.
4. Ustalenia dotyczące dominant, reklam:
 - 1) dopuszcza się w liniach rozgraniczających tereny elementarne lokalizację reklam wolnostojących o powierzchni tablicy reklamowej nie większej niż 2,0 m²;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie reklam, znaków informacyjnych na budynkach, jeśli powierzchnia jednej reklamy lub jednego znaku nie przekracza 3,0 m²;
 - 3) ustalenie w pkt. 1 i 2) nie dotyczy gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu ustala się jako obowiązujące:

1. Teren opracowania planu położony jest poza prawnymi formami ochrony przyrody.
2. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U 4.MN/U, 5MN/U, 6MN/U** należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
Na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. W granicach planu nie występują:

1. Tereny górnicze.
2. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 10. Tereny przestrzeni publicznych:
Na terenie opracowania planu nie przewiduje się przestrzeni publicznych.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 11. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U (pow.: 12,97 ha)	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo - usługowa, wolnostojąca. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 3. Wykluczenia: usługi uciążliwe, stacje paliw, lakiernie, złomowanie pojazdów, skup złomu, budynki użyteczności publicznej. 4. Ogólne warunki urbanistyczne: a) Na każdej działce dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalno – usługowego lub maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego (budynki główne) oraz maksymalnie dwóch budynków pomocniczych. b) Realizacja funkcji usługowej na działce jest uzależniona od realizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zasad wskazanych w lit. c). c) Udział powierzchni całkowitej zabudowy funkcji usługowej nie może przekroczyć 50% powierzchni całkowitej zabudowy funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. d) Kierunek głównej kalenicy budynku głównego: równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi. e) Kierunek głównej kalenicy budynku pomocniczego: równoległe lub

prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi.

- f) Kolorystyka elewacji dla każdej zabudowy: od białego do jasnych pasteli, w kolorze cegły lub drewna.
- g) Rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub blachodachówka w kolorze czerwieni dachówki ceramicznej.
- h) Nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.
- i) Część terenu elementarnego o symbolu 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania linii energetycznych WN 110 kV i Sn 15kV - na tym terenie zakazuje się sytuowania zabudowy oraz sadzenia drzew.

5. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) Rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej budynku głównego: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° - 45° , możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków i itp.
- b) Ilość kondygnacji dla budynku głównego: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe.
- c) Dopuszcza się podpiwniczenie budynku głównego.
- d) Wysokość okapu głównej połaci dachowej budynku głównego: w przedziale 3,5 – 4,5m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do poziomu okapu głównej połaci dachowej.
- e) Wysokość budynku głównego, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy: w przedziale 7,5- 9,0m.
- f) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru budynku głównego: maksymalnie 0,6 m mierzone od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku.
- g) Szerokość elewacji frontowej budynku głównego: maksymalnie 20,0m.
- h) Rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej budynku pomocniczego: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30° - 45° .
- i) Ilość kondygnacji dla budynku pomocniczego: maks. 1 kondygnacja nadziemna.
- j) Wysokość budynku pomocniczego, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy: w przedziale 3,5 - 5,0m.
- k) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru dla budynku pomocniczego: maksymalnie 0,6 m mierzone od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku.
- l) Szerokość elewacji frontowej budynku pomocniczego: maksymalnie 15,0m.
- m) Wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale 0,1 - 0,5.
- n) Teren biologicznie czynny: minimum 60% powierzchni działki.
- o) Miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 2 miejsca parkingowe dla funkcji mieszkalnej jednorodzinnej oraz min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40m² powierzchni całkowitej zabudowy funkcji usługowej.

	p) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, pergole oraz altany. q) Zasady podziału nieruchomości: - minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 22,0m; - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500m². r) Obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW lub drogę publiczną o symbolu 1KDD.
1U (pow.: 1,15 ha)	1. Przeznaczenie podstawowe: usługi gastronomii, pensjonat. 2. Przeznaczenie uzupełniające: mieszkaniowe jednorodzinne, infrastruktura techniczna. Dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w budynku głównym dla właściciela nieruchomości. Lokal mieszkalny dla właściciela nieruchomości nie może przekraczać 25% powierzchni użytkowej budynku głównego. 3. Wykluczenia: usługi uciążliwe, stacje paliw, lakiernie, złomowanie pojazdów, skup złomu, budynki użyteczności publicznej. 4. Ogólne warunki urbanistyczne: a) Kierunek głównej kalenicy budynku głównego: w przybliżeniu równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy. b) Kierunek głównej kalenicy budynków pomocniczych: w przybliżeniu równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy. c) Kolorystyka elewacji dla każdej zabudowy: od białego do jasnych pasteli, w kolorze cegły lub drewna. d) Rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub blacho dachówka w kolorze czerwieni dachówki ceramicznej. e) Nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały. 5. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) Rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej budynku głównego: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30⁰ -45⁰, możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków i itp. b) Ilość kondygnacji dla budynku głównego: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe. c) Dopuszcza się podpiwniczenie budynku głównego. d) Wysokość budynku głównego, licząc od najniższej położonego terenu przy budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 12,0m. e) Szerokość elewacji frontowej budynku głównego: maksymalnie 40,0m. f) Maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: maks. 1,0 m mierzone od najniższej położonego terenu przy budynku. g) Rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej budynku pomocniczego: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30⁰ -45⁰, możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków i itp. h) Ilość kondygnacji dla budynku pomocniczego: maks. 2

	kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe. i) Wysokość budynku pomocniczego, licząc od najniższej położonego terenu przy budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 7,5m. j) Szerokość elewacji frontowej budynku pomocniczego: maksymalnie 15,0m. k) Maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku pomocniczego: maks. 1,0 m mierzone od najniższej położonego terenu przy budynku. l) Wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,4. m) Teren biologicznie czynny: minimum 30% powierzchni działki. n) Miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 40 miejsc parkingowych. o) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, pergole oraz altany. p) Zasady podziału nieruchomości: - minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 40,0m; - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 5000m². q) Obsługa komunikacyjna poprzez drogę o symbolu 1KDW, 5KDW.
1WS, 2WS (pow.: 0,01ha)	1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe (rowy melioracyjne). 2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. 3. Wskaźniki zagospodarowania terenu: a) teren może być zagospodarowany tylko zgodnie z przeznaczeniem podstawowym; b) dopuszcza się skanalizowanie rowu melioracyjnego; c) zakaz prowadzenia działalności nie związanej z regulacją i utrzymaniem koryta rowu.
1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW (pow.: 1,02ha)	1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 3. Wskaźniki zagospodarowania terenu: a) szerokość w liniach rozgraniczających: 1KDW, 3KDW - min. 10,0m; 5KDW - min. 8,0m; 2KDW, 4KDW - min. 6,0m; b) przejście przez rów w ciągu drogi wewnętrznej o symbolu 5KDW należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi z zachowaniem drożności rowu; c) dopuszcza się dokonanie podziałów działek po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
1KDp (pow.: 0,06ha)	1. Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo – jezdny . 2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. 3. Wskaźniki zagospodarowania terenu: a) szerokość w liniach rozgraniczających: istniejące linie rozgraniczające zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.
1KDD (pow.: 0,19ha)	1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 3. Wskaźniki zagospodarowania terenu: a) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 10,0m; b) przejście przez rów należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi z zachowaniem drożności rowu; c) dopuszcza się dokonanie podziałów działek po liniach

	rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
--	--

§11. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§12. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U	20%
6MN/U	5%
1.U	5%
1WS, 2WS	20%
1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW	20%
1KDp	20%
1KDD	20%

§13. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część obrębu geodezyjnego Krzykały, gmina Orneta uchwalony przez Radę Miejską w Orniecie Uchwałą Nr XXII/163/08 z dnia 27 sierpnia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z dnia 22 października 2008 roku, Nr 166, poz.2363) na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 14. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Ornety.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Józef Uzar