

**UCHWAŁA NR BRM.0007.30.2015
RADY MIEJSKIEJ W ORNECIE**

z dnia 27 maja 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu
geodezyjnego Nowy Dwór, gmina Orneta.**

(Publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa warmińsko-Mazurskiego z 2015r., poz. 2220)

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 ze zm.: Dz. U. z 2013r. poz. 1318, Dz. U. z 2014r. poz. 379,) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U z 2015 r., poz. 199, 443), Rada Miejska w Ornece po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Orneta, uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Nowy Dwór, gmina Orneta, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XLII/312/14 Rady Miejskiej w Ornece z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Nowy Dwór, gmina Orneta.

3. Obszar objęty planem obejmuje tereny w części obrębu geodezyjnego Nowy Dwór, gm. Orneta, o powierzchni 8,79 ha.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 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 mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) tereny rolne – **R**;
- 3) tereny drogi wewnętrznej – **KDW**;
- 4) tereny ciągu pieszo – jezdni – **KDx**;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej oraz infrastruktury technicznej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 7) 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 informację planu i mogą podlegać zmianom:

1) linie projektowanych wewnętrznych podziałów działek;

2) orientacyjna lokalizacja zabudowy mieszkaniowej.

§ 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. Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.

3. Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć, rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, które nie kolidują z funkcją podstawową terenu.

4. 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. Obowiązująca linia zabudowy - oznacza linię, na której należy sytuować przynajmniej część elewacji frontowej budynku mieszkalnego z możliwością wycofania pozostałej części budynku mieszkalnego oraz całości budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego w głąb działki, obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze, gzymsy, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1. Teren planu zlokalizowany jest w granicach aglomeracji Ornetka, gdzie zadaniem gminy w zakresie usuwania i oczyszczania ścieków jest realizacja systemów kanalizacji sanitarnej zgodnie z obowiązującym Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych. Do terminu określonego w KPOŚK dopuszcza się stosowanie szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych na ścieki lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

2. Obowiązuje nakaz zaopatrzenia 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, ażurowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. Stosowanie siatki od strony drogi możliwe jest jedynie przy jednoczesnym wprowadzeniu żywopłotów wzdłuż tych ogrodzeń.

2. Zakaz stosowania pełnych prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

3. W granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustalenia dotyczące reklam:
 - 1) dopuszcza się w liniach rozgraniczających tereny elementarne z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, lokalizację reklam wolnostojących o powierzchni tablicy reklamowej nie większej niż 1,0 m² i wysokości do 2,5m mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu tablicy reklamowej;
 - 2) ustalenie w pkt. 1 nie dotyczy gminnego systemu informacji przestrzennej.

§ 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, 2MN** należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 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. Obszary 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 w ha)	Ustalenia
1MN (pow.: ok. 1,0763 ha)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 3. Ogólne warunki urbanistyczne: <ol style="list-style-type: none"> a) na każdej działce dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego; b) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze czerwieni dachówki ceramicznej; c) kolorystyka elewacji i materiały w elewacji – należy stosować tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegłę ceramiczną nietynkowaną, drewno, szkło; d) kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego jednorodzinnego: zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; e) kierunek głównej kalenicy dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo - garażowego: równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z drogą o symbolu 2KDW; f) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; g) obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały. 4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35⁰ -45⁰, możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b) ilość kondygnacji dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; c) wysokość do okapu głównej połaci dachowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego: w przedziale 3,5m – 4,5m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do

	<p>poziomu okapu głównej połaci dachowej;</p> <p>d) wysokość dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: w przedziale 7,5m - 8,5m;</p> <p>e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maks. 17,0m;</p> <p>f) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo - garażowego: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 25° -45°, możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>g) ilość kondygnacji dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo - garażowego: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>h) wysokość do okapu głównej połaci dachowej dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo - garażowego: nie ustala się;</p> <p>i) wysokość dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maks. 7,0m;</p> <p>j) szerokość elewacji frontowej dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo - garażowego: maks. 10,0m;</p> <p>k) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru dla każdej zabudowy: maks. 0,5 m mierzone od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;</p> <p>l) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05 - maks. 0,4;</p> <p>m) teren biologicznie czynny: minimum 60% powierzchni działki;</p> <p>n) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny jednorodzinny;</p> <p>o) zasady podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000m²; - minimalna szerokość frontu wydzielonej działki: 18m; <p>p) obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 2KDW.</p>
<p>2MN (pow.: ok. 1,3787ha)</p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>3. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwieni dachówki ceramicznej;</p> <p>b) kolorystyka elewacji i materiały w elewacji – należy stosować tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegłę ceramiczną nietynkowaną, drewno, szkło;</p> <p>c) kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego jednorodzinnego: zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;</p> <p>d) kierunek głównej kalenicy dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo - garażowego: równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z drogą o symbolu 1KDW;</p> <p>e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;</p> <p>f) obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.</p> <p>4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° -45°, możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>b) ilość kondygnacji dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość do okapu głównej połaci dachowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego: w przedziale 3,5m – 4,5m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do poziomu okapu głównej połaci dachowej;</p> <p>d) wysokość dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: w przedziale 7,5m - 8,5m;</p> <p>e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maks. 17,0m;</p> <p>f) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo - garażowego: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 25° -45°, możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>g) ilość kondygnacji dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo - garażowego: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>h) wysokość do okapu głównej połaci dachowej dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo - garażowego: nie ustala się;</p> <p>i) wysokość dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maks. 7,0m;</p> <p>j) szerokość elewacji frontowej dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo - garażowego: maks. 15,0m;</p> <p>k) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru dla każdej zabudowy: maks. 0,5 m mierzone od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;</p> <p>l) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,02 - maks. 0,2;</p> <p>m) teren biologicznie czynny: minimum 80% powierzchni działki;</p> <p>n) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny jednorodzinny;</p> <p>o) zasady podziału nieruchomości:</p>

	<p>- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 2500m²; p) obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 1KDW.</p>
1R (pow.: ok. 6,0804 ha)	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.</p> <p>3. Ogólne zasady zagospodarowania.</p> <p>a) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych nie wymagających infrastruktury technicznej w ramach zabudowy zagrodowej;</p> <p>b) kierunek głównej kalenicy budynków: nie ustala się;</p> <p>c) kolorystyka i materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pastelii, cegła, drewno, kamień;</p> <p>d) rodzaj pokrycia dachu dla budynków: materiały w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej;</p> <p>e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.</p> <p>4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowej zabudowy:</p> <p>a) parametry budynków gospodarczych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wysokość: maks. 8,5m mierzone od najwyższej położonego terenu przy budynku do najwyższego punktu kalenicy; - rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: w przedziale 35⁰ -45⁰; - ilość kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; - szerokość elewacji frontowej: maks. 10,0m; - wysokość poziomu posadzki parteru: maks. 0,5 m mierzone od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku; <p>b) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>c) teren biologicznie czynny: nie dotyczy;</p> <p>d) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: maks. 100m²;</p> <p>e) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami;</p> <p>f) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenów na zasadach dotychczasowych oraz przez teren o symbolu 1KDx.</p>
1KDW (pow.: 0,1809ha); 2KDW (pow.: 0,0384ha).	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.</p> <p>3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi o symbolu 1KDW: min. 8,0m;</p> <p>b) szerokość w liniach rozgraniczających drogi o symbolu 2KDW: min. 6,0m.</p>
1KDx (pow.: 0,0366ha);	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo – jezdny.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.</p> <p>3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 6,0m.</p>

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

§13. Ochrona gruntów rolnych i leśnych.

1. W granicach planu tereny nie wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w odpowiednich przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§14. 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 wysokości 5%.

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Ornety.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Józef Uzar