

2546

UCHWAŁA Nr XI/77/11 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 28 września 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 37/3 w obrębie geodezyjnym Opin, gmina Orneta.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, 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. 947, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159) oraz na podstawie uchwały Nr XLIV/339/10 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 30 lipca 2010 r., Rada Miejska w Ornecie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia podstawowe.

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 37/3 w obrębie geodezyjnym Opin, gmina Orneta nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orneta uchwalonego Uchwałą Nr XX/114/2000 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 27.01.2000 roku.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 37/3 w obrębie geodezyjnym Opin, gmina Orneta w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu - załączniku nr 1 do uchwały, położony w północnej części obrębu geodezyjnego Opin, ograniczony:

- od północy granicę stanowi droga wojewódzka nr 513;
- od zachodu granicę stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- od południa oraz wschodu granice stanowią użytki rolne.

3. Integralną część niniejszej uchwały stanowi:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 obowiązujący w zakresie określonym w uchwale i na rysunku planu;

2) załącznik nr 2 - rozpatrzenie uwag przez Radę Miejską wniesionych podczas wyłożenia planu;

3) załącznik nr 3 - realizacja zadań należących do samorządu gminnego wynikających z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Do planu miejscowego zostały sporządzone: Prognoza oddziaływania na środowisko oraz Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

§ 2. Ilekroć w tekście niniejszej uchwały jest mowa o:

1. uchwale - należy rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ornecie;
2. rysunku planu - należy rozumieć rysunek wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
3. działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;
4. linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania - należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim;
5. linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania - należy przez to rozumieć obowiązującą linię podziałów wewnętrznych na tereny o jednorodnym przeznaczeniu, w tym przypadku podział dróg na różne klasy;
6. ładzie przestrzennej - rozumie się przez to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
7. nieprzekraczalnej linii zabudowy - oznacza to linię zabudowy, której nie można przekroczyć, a która określa teren pod zabudowę wewnątrz działki budowlanej;
8. obowiązującej linii zabudowy - oznacza to linię zabudowy na której musi być ustawiona ściana elewacji frontowej budynku; dopuszcza się przesunięcie przed linię zabudowy na odległość do 1,5 m. od schodów, ganku, zadaszenia, balkonu lub innych drobnych elementów elewacji budynku;
9. ograniczeniu uciążliwości - oznacza to, że zasięg uciążliwości dla środowiska będący skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej musi być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a

znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;

10. powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniami lub kubaturą w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną stanowią tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym ogrody, sady, zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne;
11. przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
12. terenie - rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi);
13. uciążliwości - należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska przyrodniczego poniżej obowiązujących norm w przepisach szczególnych;
14. usługach: nieuciążliwe - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wyodrębnione lokale usługowe, służące funkcji usługowej w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, administracji publicznej, rzemiosła; uciążliwe - należy przez to rozumieć obiekty obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, handlu hurtowego, a także usług wymagających bazy pojazdów mechanicznych.
15. zabudowa gospodarcza - należy przez to rozumieć obiekty pomocnicze wolnostojące, uzupełniające funkcję główną. Zalicza się do nich m.in.: garaże, schowki, altany, wiaty i inne budowle trwale związane z gruntem służące do obsługi funkcji głównej.

§ 3. 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 zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy;
- 5) określenie szczegółowych zasad podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) ustalenie zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W granicach obszaru obowiązywania ustaleń planu nie występują:

- 1) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) obszary zagrożone powodzią;
- 3) obszary wymagające scaleń i podziałów;
- 4) obszary rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 4. Ustala się następujące funkcje terenu dla obszaru objętego planem:

- 1) Funkcja mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem MN (pow. 1,73 ha);
- 2) Funkcja usługowo-mieszkaniowa oznaczona symbolem U/MN (pow. 0,78 ha);
- 3) Funkcja terenów komunikacji wewnętrznej oznaczona symbolem KDW (pow. 0,66 ha).

Rozdział 2

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 5. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na obszarze opracowania nie znajdują się elementy zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie.

2. Elementy zagospodarowania przestrzennego, wymagające ukształtowania:

- 1) projektowana zabudowa mieszkaniowa i usługowa;
- 2) projektowane zjazdy z dróg publicznych;
- 3) drogi wewnętrzne, publiczne dojazdowe;
- 4) miejsca instalacji nośników reklamowych;
- 5) teren zieleni urządzonej;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu.

§ 6. 1. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) Zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji naruszających równowagę przyrodniczą i naturalne walory terenu;
- 2) Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów projektowanej zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 3) Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 4) Ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki działalności gospodarczej.

2. Na obszarze opracowania nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie środowiska i przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Nową zabudowę kubaturową na terenie objętym planem należy projektować w nawiązaniu do zabudowy tradycyjnej, historycznej regionu, w elewacjach należy stosować materiały naturalne np. cegła, kamień, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, drewno, pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej w odcieniu czerwieni.

2. W elewacjach budynków projektowanych należy stosować kolory zbliżone do naturalnych, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów podstawowych odmiennych od naturalnych barw stosowanych w elewacjach historycznych.

3. Na terenie objętym planem nie wyznaczono stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej oraz brak obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

§ 8. Ustalenia ogólne dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Nośniki reklamowe nie powinny być elementami dominującymi lub dysharmonijnymi w stosunku do zabudowy i otaczającego krajobrazu.

2. Dopuszcza się umieszczanie reklam na tle na elewacjach budynków o powierzchni nie większej niż 1,4 x 2,4 m.

3. Lokalizacja reklam w pasie drogowym wymaga uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi.

§ 9. Określenie ograniczeń, nakazów i zakazów w zagospodarowaniu terenów:

1. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m².

2. Ustala się zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące.

3. Przed zagospodarowaniem trwałym terenu obowiązuje wykonanie badań geotechnicznych dla określenia warunków wodno-gruntowych, nośności podłoża, które stanowiąc będą wytyczne do posadowienia budowli i ich rozwiązań konstrukcyjnych.

§ 10. Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów dla aktualnie prowadzonej działalności rolniczej.

2. Nie określa się terminu tymczasowego wykorzystania terenów.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. Powiązania komunikacyjne obszaru opracowania z nadrzędnym układem dróg realizowane

będą przez drogę wojewódzką nr 513 Pasłęk - Lidzbark Warmiński, klasy technicznej G (głównej).

2. Wewnętrzna obsługa terenu odbywać się będzie poprzez ulicę klasy wewnętrznej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW.

3. Dla nowej zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilościach nie mniejszych niż:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - min. 1 miejsce postojowe na 1 gospodarstwo domowe, nie licząc garażu;

2) dla handlu i usług - 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej lub 10 m² powierzchni sprzedażowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt;

3) dla gastronomii - minimum 10 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się budowę sieci i urządzeń wodociągowych dla projektowanej zabudowy.

2. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

1) docelowo ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz podłączenie do niej wszystkich obiektów do tego czasu ścieki bytowe należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, które będą systematycznie opróżniane;

2) budowę urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem sieci przesyłowej.

3. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z jezdni, chodników, podjazdów, parkingów i powierzchni utwardzonych na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

4. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

1) zasadę wywozu odpadów stałych z terenu objętego planem w sposób zorganizowany na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów;

2) obowiązek wyposażenia posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów;

3) usuwanie odpadów i substancji niebezpiecznych zgodnie z obowiązującym programem gospodarki odpadami.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej na zasadach wydanych przez zarządcę sieci;

2) podłączenie obiektów i budynków do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora energetycznego zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) rozbudowę sieci 15 kV i 0,4 kV związaną z budową stacji transformatorowej i zasilaniem nowych odbiorców;
- 4) dopuszcza się wydzielenie odrębnego terenu pod stację transformatorową zgodnie z projektem technicznym;
- 5) w przypadku pojawienia się kolizji w związku z realizacją sieci należy rozwiązać w oparciu o umowę z Energa - Operator SA Oddział w Elblągu;
- 6) w celu zasilania energetycznego ZADANIA należy wystąpić do Energa - Operator SA Oddział w Elblągu z wnioskiem o wydanie warunków przyłączenia.

6. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę zabudowy na terenie objętym planem poprzez nowe urządzenia telekomunikacyjne;
- 2) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: gaz z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na terenie własnej działki.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) jako preferowane zaopatrzenie w ciepło ustala się indywidualne systemy oparte na nieuciążliwych dla otoczenia źródła energii: gaz, energię elektryczną, drewno, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii, energię słoneczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej, węzłów ciepłowniczych i zasilanie obiektów w energię ciepłą z zewnętrznych sieci ciepłowniczych.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania.

§ 13. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowej oznaczone na rysunku symbolem MN:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) Przeznaczenie podstawowe - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) Dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej służącej obsłudze funkcji mieszkaniowej, lokalizację wolnostojących budynków garażowych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego:

1) Dla zabudowy mieszkaniowej:

- a) budynki max. 2-kondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe) oraz dodatkowo w miarę potrzeb 1 kondygnacja podziemna pod częścią lub pod całym budynkiem,
- b) kalenica główna ustawiona równolegle do ulicy,
- c) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno,
- d) w elewacji budynku zastosować elementy budownictwa regionalnego - charakterystyczne dla domu warmińskiego,
- e) dachy dwuspadowe, dopuszcza się dachy naczółkowe, o kącie nachylenia połaci 30-45°, oświetlenie poddasza wystawkami lub/i oknami połaciowymi,
- f) pokrycie tradycyjną dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni,
- g) dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych z dominującą kalenicą ustawioną równolegle do ulicy;

2) Dla zabudowy gospodarczej i garażowej:

- a) budynki murowane lub drewniane jednokondygnacyjne z dachem krytym tradycyjną dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni, dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym, o kolorze identycznym z pokryciem dachowym na budynku mieszkalnym,
- b) dachy dwuspadowe, dopuszcza się dachy naczółkowe (pod warunkiem zastosowania takiego w budynku głównym), o kącie nachylenia połaci 30-45°,
- c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych na granicy działki po uzyskaniu zgody sąsiada, przy którego granicy posadowiony ma być budynek;

3) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki - 25 %;

4) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 60 %;

5) Poziom posadowienia parteru max 0,6 m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane funkcji podstawowej:

- a) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki - 30,0 m;
- b) minimalna powierzchnia wydzielonej działki - 1000 mkw.;
- c) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą:
 - mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90°,
 - spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów odrębnych,

4. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) Odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci do tego czasu ścieki bytowe należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, które będą systematycznie opróżniane;
- 4) Odprowadzanie wód opadowych - na terenie działki;
- 5) Zaopatrzenie w energię ciepłą - stosowanie indywidualnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;
- 6) Obsługa komunikacyjna terenu - projektowane zjazdy z drogi KDW;
- 7) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie objętym planem zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3;
- 8) Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej.

5. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 5 %.

§ 14. Ustala się tereny funkcji usługowo-mieszkaniowej oznaczone na rysunku symbolem U/MN:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Ustala się tereny zabudowy usługowej z funkcją uzupełniającą mieszkaniową oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN1:
 - a) przeznaczenie podstawowe - obsługa podróży ruchu kołowego, w ramach funkcji usługi m.in. handel, gastronomia, nieuciążliwe usługi rzemieślnicze i naprawcze, myjnie samochodowe itp.;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - funkcja mieszkaniowa, dla obsługi funkcji głównej;
 - c) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej służącej obsłudze funkcji usługowo-mieszkaniowej, lokalizację wolnostojących budynków garażowych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej;
- 2) Ustala się tereny zabudowy usługowej z funkcją uzupełniającą mieszkaniową oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN2:
 - a) przeznaczenie podstawowe - nieuciążliwe usługi takie jak: handel, gastronomia, drobne nieuciążliwe usługi rzemieślnicze, itp.;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - funkcja mieszkaniowa, dla obsługi funkcji głównej;
 - c) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej służącej obsłudze funkcji usługowo-mieszkaniowej, lokalizację wolnostojących budynków garażowych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U/MN1 obowiązuje:
 - a) maksymalnie do 3 stanowisk kompleksowej usługi związanej z naprawą i konserwacją pojazdów mechanicznych,
 - b) maksymalnie do 3 stanowisk myjni samochodowej.
 - 2) Dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej:
 - a) budynki max. 2-kondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe) oraz dodatkowo w miarę potrzeb 1 kondygnacja podziemna pod częścią lub pod całym budynkiem,
 - b) kalenica główna ustawiona równolegle do ulicy,
 - c) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno,
 - d) w elewacji budynku zastosować elementy budownictwa regionalnego - charakterystyczne dla domu warmińskiego,
 - e) dachy dwuspadowe, dopuszcza się dachy naczółkowe, o kącie nachylenia połaci 30-45°, oświetlenie poddasza wystawkami lub/i oknami połaciowymi,
 - f) pokrycie tradycyjną dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni,
 - g) dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych z dominującą kalenicą ustawioną równolegle do ulicy, ganków.
 - 3) Dla zabudowy gospodarczej i garażowej:
 - a) budynki murowane lub drewniane jednokondygnacyjne z dachem krytym,
 - b) tradycyjną dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni, dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym, o kolorze identycznym z pokryciem dachowym na budynku mieszkalnym,
 - c) dachy dwuspadowe, dopuszcza się dachy naczółkowe (pod warunkiem zastosowania takiego w budynku głównym), o kącie nachylenia połaci 30-45°;
 - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych na granicy działki po uzyskaniu zgody sąsiada, przy którego granicy posadowiony ma być budynek.
 - 4) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki - 30 %;
 - 5) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 60 %;
 - 6) Poziom posadowienia parteru max 0,6 m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku.
3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane funkcji podstawowej:
 - a) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki - 19,0 m;
 - b) optymalna powierzchnia wydzielonej działki- 2500 m²;
 - c) minimalna powierzchnia wydzielonej działki- 700 m²;
 - d) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą:
 - mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90°,

- spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów odrębnych.

4. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną-zgodnie z warunkami zarządcy sieci:
 - a) rozbudowę sieci 15 kV i 0,4 kV związaną z budową stacji transformatorowej i zasilaniem nowych odbiorców;
 - b) w przypadku pojawienia się kolizji w związku z realizacją sieci należy rozwiązać w oparciu o umowę z Energa - Operator SA Oddział w Elblągu;
 - c) w celu zasilania energetycznego należy wystąpić do Energa - Operator SA Oddział w Elblągu z wnioskiem o wydanie warunków przyłączenia;
- 3) Odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci do tego czasu ścieki bytowe należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, które będą systematycznie opróżniane;
- 4) Odprowadzanie wód opadowych - na podstawie przepisów szczególnych;
- 5) Zaopatrzenie w energię ciepłą - stosowanie indywidualnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;
- 6) Obsługa komunikacyjna terenu- projektowane zjazdy z drogi KDW;
- 7) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie objętym planem zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3;
- 8) Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej.

5. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 5 %.

§ 15. Układ komunikacyjny:

1. Droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu KDW.

1) Podstawowe parametry drogi:

- a) szerokość zjazdu z drogi wojewódzkiej klasy G - 5,0 m;
- b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 10,0 m;
- c) szerokość jezdni - 5,00 m;
- d) w pasie drogowym jednostronny chodnik dla pieszych szerokości 2,00 m;
- e) w pasie drogowym dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej.

2. Warunki powiązań układu komunikacyjnego na terenie objętym planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, na warunkach określonych przez zarządcę drogi wojewódzkiej nr 513.

3. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 0 %.

§ 16. Ustalenia w zakresie infrastruktury komunikacji telekomunikacyjnej: Uznaje się za niesprzeczne z w/w przeznaczeniem lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym obiektów budowlanych o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

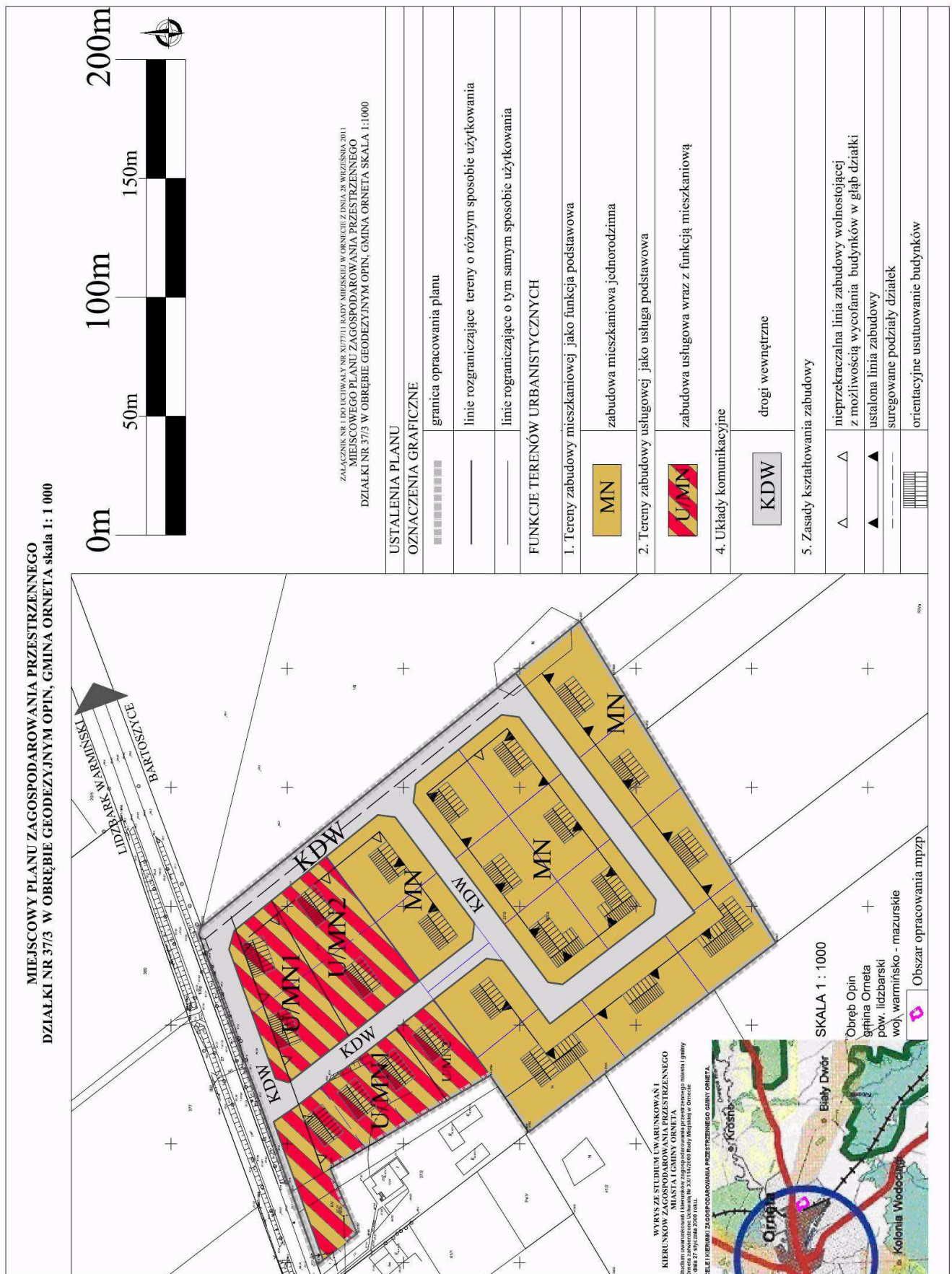
Rozdział 5 Ustalenia końcowe.

§ 17. 1. Uchyla się uchwałę Nr IX/59/11 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 37/3 w obrębie geodezyjnym Opin, gmina Orneta.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Józef Uzar

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XI/77/11
Rady Miejskiej w Ornecie
z dnia 28 września 2011 r.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XI/77/11
Rady Miejskiej w Ornece
z dnia 28 września 2011 r.

Dotyczy: Rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO działki nr 37/3 w obrębie geodezyjnym Opin, gmina Orneta zgodnie z art. 18 ust. 1, 2 i 3 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz podczas debaty w dniu 21 kwietnia 2011 r. nie wniesiono uwag do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego działki nr 37/3 w obrębie geodezyjnym Opin, gmina Orneta.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XI/77/11
Rady Miejskiej w Ornece
z dnia 28 września 2011 r.

Dotyczy: Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Orneta oraz zasadach ich finansowania dla MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁKI NR 37/3 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM OPIN, GM. ORNETA na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

I. Rodzaje inwestycji związanych z realizacją planu w ciągu 5 lat:

1. koszt wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej i przepompowni - 267.000,- zł
2. koszt wybudowania sieci wodociągowej - 68.000,- zł

Razem = 335.000 zł.

II. Wydatki roczne na realizację infrastruktury technicznej:

1. rok 2012 - 68.000,- zł.
2. rok 2013 - 67.000,- zł.
3. rok 2014 - 67.000,- zł.
4. rok 2015 - 67.000,- zł.
5. rok 2016 - 66.000,- zł.

Razem = 335.000,- zł.

III. Uzasadnienie

W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁKI NR 37/3 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM OPIN, GM. ORNETA sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Dokument jest dostępny w Urzędzie Miejskim w Ornece.