

**WYPIS  
Z UCHWAŁY Nr XIII/94/11**

**Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 26 października 2011 r.  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Orneta.**  
Publikacja : Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 18.01.2012 roku, poz.201.

**DOTYCZY DZIAŁKI NR 364/8, OBRĘB NR 1, MIASTO ORNETA.**

„...Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, 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. 974 i 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 i poz. 146; Nr 106, poz. 675; Nr 40, poz. 230; z 2011 r.: Nr 21, poz. 113; Nr 117. Poz. 679, Nr 134, poz. 777; Nr 149, poz. 887) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 29 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 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, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r.: Nr 32, poz. 159; Nr 153, poz. 901) oraz na podstawie uchwały nr XL/311/10 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 23.02.2010 Rada Miejska w Ornecie uchwala co następuje:

**Rozdział I.  
Ustalenia podstawowe.**

**§ 1. 1.** Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Orneta z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Orneta uchwalonego uchwałą nr XXXVIII/292/09 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 14 grudnia 2009 roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Orneta uchwalonego uchwałą Nr XX/114/2000 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 27 stycznia 2000 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Orneta.

2. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Orneta w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1A do uchwały.

3. Integralną część niniejszej uchwały stanowi:

- a) załącznik nr 1A – rysunek planu w skali 1: 2000 obowiązujący w zakresie określonym w uchwale i na rysunku planu.
- b) załącznik nr 1B – rysunek planu w skali 1: 5000 ustalenia ochrony konserwatorskiej .
- c) załącznik nr 2 – rozpatrzenie uwag przez Radę Miejską wniesionych podczas wyłożenia planu.
- d) załącznik nr 3 – realizacja zadań należących do samorządu gminnego wynikających z uchwalenia mpzp.

**§ 2. 1.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **adaptacji, w szczególności adaptacji dotyczącej obiektów wpisanych do rejestru zabytków** - rozumie się przez to dostosowanie istniejącego obiektu do nowych funkcji oraz obowiązujących wymogów technicznych.
- 2) **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.
- 3) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

- 4) **elewacji prestiżowej** – oznacza to, że projekt i wykonanie wskazanej w planie elewacji winno posiadać wysokie walory architektoniczne i estetyczne.
- 5) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć iloraz powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki budowlanej, liczonych w m<sup>2</sup>.
- 6) **linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim.
- 7) **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.
- 8) **karcie terenu** – zapis ustaleń szczegółowych dotyczących określonego terenu wyróżnionego literowym symbolem.
- 9) **ładzie przestrzennym** - 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.
- 10) **modernizacji** – w zakresie pojęciowym „modernizacja” mieści się remont, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa istniejącego obiektu.
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – oznacza to linię zabudowy, której nie można przekroczyć, a która określa teren pod zabudowę wewnątrz działki budowlanej.
- 12) **obiekcie** - należy przez to rozumieć jednostkę gospodarczą lub zespół jednostek stanowiący całość zainwestowania i zagospodarowania jednej działki budowlanej .
- 13) **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 schodów, ganku, zadaszenia, balkonu lub innych drobnych elementów elewacji budynku.
- 14) **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.
- 15) **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; 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.
- 16) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 17) **przestrzeni publicznej** - wszelkie miejsca dostępne powszechnie i nieodpłatnie, fizyczna przestrzeń w której może znaleźć się każda jednostka społeczna. Przykładami przestrzeni publicznych są drogi i ulice, place miejskie, różne stale dostępne budowle oraz budynki stanowiące własność publiczną. W tym przypadku w rozumieniu planu są to wyznaczone tereny ogólnodostępne niezbędne pod: zielen publiczną wraz z urządzeniami placu zabaw i małej architektury oraz pod drogi publiczne.
- 18) **przestrzeni półpublicznej** - należy przez to rozumieć zamknięte enklawy, odgradzone od terenów przestrzeni półpublicznej oraz od terenów prywatnych dostępne wszystkim mieszkańcom i służące ogólnemu dobru społecznemu. Przykładami przestrzeni półpublicznych są ogrody działkowe ze spacerowymi alejami.

- 19) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1A do niniejszej uchwały.
- 20) **teren** – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi).
- 21) **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.
- 22) **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.

## 2. Uwaga!

- 1) W tekście uchwały przytoczono akty prawne i wybrane z nich treści obowiązujące w chwili uchwalenia planu. W przypadku ich zmiany należy je zastąpić aktami prawnymi wprowadzonymi w życie.
- 2) Wszelkie ustalenia dotyczące parametrów zabudowy, w tym w szczególności powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej odnoszą się do projektowanego nowego zagospodarowania terenu.
- 3) Na terenach, na których przewiduje się funkcje łączone z dwóch lub z wielu, możliwa jest do realizacji na działce inwestycyjnej przynajmniej jedna z wymienionych funkcji.

§ 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 wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy;
- 6) określenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) 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 tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5. 1. Obsługa komunikacyjna miasta Orneta z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowana jest poprzez drogi wojewódzkie relacji Pasłęk – Orneta - Lidzbark Warmiński, Olsztyn - Orneta – Braniewo i Morąg – Orneta klasy głównej obecnie przechodzące przez miasto, docelowo przewiduje się budowę obwodnicy na kierunku Pasłęk–Lidzbark Warmiński–Braniewo z pierwszym etapem realizacji na odcinku ul. Olsztyńska – 1-go Maja.

2. Obsługę terenu podmiejskiego oraz połączenia z sąsiednimi gminami stanowią drogi powiatowe klasy zbiorczej do których należą droga relacji Pakosze – Orneta, Opin - Orneta i Bogatyńskie - Orneta klasy zbiorczej

3. Obsługa komunikacyjna miasta oparta jest o wymienione, istniejące drogi tranzytowe: główne i zbiorcze, które po realizacji obwodnicy będą obsługiwać ruch absorbowany i generowany przez miasto oraz wewnętrzny, od nich początek biorą ulice miejskie lokalne i dojazdowe a także ulice projektowane.

4. Wewnętrzna obsługa terenu odbywać się będzie poprzez:

- 1) ulice klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 2) ulice klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 3) ulice klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 4) ulice o funkcji wewnętrznej, które stanowią ulice publiczne lub prywatne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 5) ciągi pieszo - jezdne oznaczone symbolem KDX;
- 6) ciągi piesze oznaczone symbolem KX;
- 7) trasy rowerowe, oznaczone symbolem KR. Ulice, o których mowa oznaczone są na rysunku planu, załączniku graficznym nr 1A do uchwały.

5. Dla nowej zabudowy oraz tej podlegającej modernizacji lub zmianie sposobu użytkowania istniejących obiektów 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1 miejsce postojowe na 1 gospodarstwo domowe;
- 3) dla handlu - 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 10 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt;
- 4) dla usług innych niż handel i produkcja - 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej na działalność gospodarczą i min 2 miejsca na 4 zatrudnionych;
- 5) dla przemysłu i terenów magazynowych 1 miejsce na 4 zatrudnionych oraz na pojazdy służące działalności według potrzeb
- 6) dla wybranych przestrzeni publicznych, o których mowa w ustaleniach szczegółowych, 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> zagospodarowanej przestrzeni publicznej.

## **§ 6. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

- 1) sylweta Starego Miasta wraz ze wzgórzem, wieżą kościoła i ratusza;
- 2) historyczna zabudowa pierzejowa ulic, w tym ulicy Elbląskiej i Podgórnej, ulicy 1-go Maja, ul. Olsztyńskiej;
- 3) pojedyncze obiekty i budowle zabytkowe objęte ochroną, o których mowa w § 8;
- 4) drzewa – ustanowione jako pomniki przyrody bezwzględnie podlegające ochronie;
- 5) zieleń wysoka wzdłuż ulic z wyłączeniem drzew ograniczających widoczność lub znajdujących się w pasach na poszerzenie ulic;
- 6) Nasadzenia zieleni wysokiej maksymalnie do 12 m poprzez zastosowanie odpowiednich gatunków drzew;
- 7) istniejące skupiska drzew oznaczone na rysunku planu;
- 8) rzeka Drwęca Warmińska, jezioro Mieczowe, cieki, rowy melioracyjne, stawy i oczka wodne, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 9) dolina rzeki Drwęcy Warmińskiej, oraz wyznaczone tereny jako zieleń naturalna;
- 10) lasy i tereny zadrzewione;
- 11) przestrzenie otwarte stanowiące grunty rolne, łąki i pastwiska, oznaczone na rysunku planu symbolem R, ochrona gruntów rolnych wyłączonych z zabudowy, przeznaczonych tylko do produkcji rolnej.

2. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:

- 1) przestrzeń publiczna w postaci placów, parków i skwerów;

- 2) nowa zabudowa, jej parametry oraz parametry modernizacji istniejącej, w tym wysokość, kształt dachów, linie zabudowy dla:
  - a) osiedli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) zabudowy przemysłowej i magazynowej;
- 3) projektowana sieć ulic publicznych:
  - a) zewnętrznych tranzytowych klasy głównej - KDG i klasy zbiorczej - KDZ,
  - b) sieć ulic miejskich do obsługi nowych terenów wyznaczonych pod budownictwo klasy lokalnej – KDL i klasy dojazdowej KDD,
  - c) sieć ulic pieszo jezdnych - KDX, pieszych - KX,
  - d) trasy rowerowe – KR,
  - e) oraz ulice wewnętrzne KDW;
- 4) lokalizacja reklam.

#### § 7. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego:

1. Zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji naruszających równowagę przyrodniczą i naturalne walory terenu;
2. Ochrona i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień;
3. Ochrona i utrzymanie istniejących oczek wodnych, naturalnych terenów podmokłych w stanie nienaruszonym; dopuszcza się rekultywację nieużytków rolnych zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu;
5. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
6. Zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi i szkodliwym wpływie na środowisko pod zabudowę zagrodową (wymagających opracowania raportu zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko Dz. U. z dnia 3 grudnia 2004 r.);
7. Obszary objęte prawną ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody:

##### 1) Pomniki przyrody występujące na terenie miasta Orneta:

- a) dąb szypułkowy nr 5/95 o obwodzie 280/20 (Rozporządzenie Nr 4/95 Woj. Elbląskiego z 17.03.1995 r.)
- b) topola nr 7/95 o obwodzie 550/25 (Rozporządzenie Nr 4/95 Woj. Elbląskiego z 17.03.1995 r.)
- c) dąb szypułkowy nr 6/95 o obwodzie 500/22 (Rozporządzenie Nr 4/95 Woj. Elbląskiego z 17.03.1995 r.)
- d) dąb szypułkowy odmiana stożkowa nr 250/96 o obwodzie 218,228/18,20 (Rozporządzenie Nr 8/96 Woj. Elbląskiego z 31.12.1996 r.)
- e) klon pospolity nr 249/96 o obwodzie 180,226/16,17 (Rozporządzenie Nr 8/96 Woj. Elbląskiego z 31.12.1996 r.)
- f) dąb szypułkowy nr 57/98 o obwodzie 368/18 (Rozporządzenie Nr 13/98 Woj. Elbląskiego z 28.12.1998 r.)
- g) dąb szypułkowy nr 58/98 o obwodzie 345/19 (Rozporządzenie Nr 13/98 Woj. Elbląskiego z 28.12.1998 r.)
- h) buk pospolity nr 59/98 o obwodzie 407/433/17,1 (Rozporządzenie Nr 13/98 Woj. Elbląskiego z 28.12.1998 r.)
- i) dąb szypułkowy nr 60/98 o obwodzie 356/18 (Rozporządzenie Nr 13/98 Woj. Elbląskiego z 28.12.1998 r.)
- j) lipa drobnolistna nr 61/98 o obwodzie 349/16,59 (Rozporządzenie Nr 13/98 Woj. Elbląskiego z 28.12.1998 r.)
- k) dąb szypułkowy nr 62/98 o obwodzie 317/21 (Rozporządzenie Nr 13/98 Woj. Elbląskiego z 28.12.1998 r.)
- l) dąb szypułkowy nr 63/98 o obwodzie 270-377/16-20 (Rozporządzenie Nr 13/98 Woj. Elbląskiego z 28.12.1998 r.)

- m) dąb szypułkowy nr 64/98 o obwodzie 387/22 (Rozporządzenie Nr 13/98 Woj. Elbląskiego z 28.12.1998 r.)
- n) dąb szypułkowy nr 65/98 o obwodzie 310/21 (Rozporządzenie Nr 13/98 Woj. Elbląskiego z 28.12.1998 r.)
- o) klon pospolity nr 66/98 o obwodzie 187-234/13-15 (Rozporządzenie Nr 13/98 Woj. Elbląskiego z 28.12.1998 r.)
- p) topola – 8 sztuk nr 67/98 o obwodzie 293-620/23-25 (Rozporządzenie Nr 13/98 Woj. Elbląskiego z 28.12.1998 r.)

– W ramach ochrony pomników przyrody obowiązuje: zakaz niszczenia tabliczek urzędowych; zakaz niszczenia kory oraz zakaz umieszczania na niej napisów i ogłoszeń; zakaz ścinania konarów; zakaz wchodzenia na drzewa; zakaz zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego oraz wznecania ognisk w jego pobliżu.

- a) Natura 2000: w granicach miasta, w odległości 1 km od granicy opracowania leży Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk (SOO) Natura 2000 „Rzeka Pasłęka” obejmujące dolinę rzeki Drwęcy Warmińskiej na zachód od zabudowy miasta.

– Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody zabrania się podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony Natura 2000, a w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

#### 8. Obszary objęte innymi prawnymi formami ochrony – na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) grunty leśne,
- 2) wody powierzchniowe,
- 3) użytki ekologiczne.

– W ramach ochrony gruntów leśnych obowiązują przepisy wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wody powierzchniowe podlegają ochronie poprzez wprowadzenie zakazów: wprowadzania do wód odpadów, w rozumieniu przepisów odrębnych; spławiania do wód śniegu wywożonego z terenów zanieczyszczonych w tym dróg w szczególności z centrum miasta, terenów przemysłowych i składowych; baz transportowych, dróg o dużym natężeniu ruchu wraz z parkingami. Jego składowania na terenach położonych przy brzegu wody lub w odległości mniejszej niż 50m od linii brzegu wody; lokalizowania na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyszczać wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, tym w szczególności ich składowania; mycia pojazdów w wodach powierzchniowych oraz nad brzegami tych wód; pobierania z wód powierzchniowych wody bezpośrednio do opryskiwaczy rolniczych oraz ich mycia w tych wodach; używania farb produkcyjnych na bazie związków organiczno – cynowych do konserwacji technicznych konstrukcji podwodnych.

9. W granicach miasta znajduje się obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, oznaczony na rysunku plany symbolem ZZ. Ustala się zakaz budowy budynków i budowli z wyjątkiem słupów energetycznych, urządzeń infrastruktury komunikacyjnej, urządzeń melioracyjnych i obiektów drogowych. Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności:

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych;
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub obsypisk;

- 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą. Ponadto zabrania się:
- 4) wprowadzania do wód odpadów bez podczyszczania, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628, z późn. zm.10), oraz ciekłych odchodów zwierzęcych;
- 5) spławiania do wód śniegu wywożonego z terenów zanieczyszczonych, a w szczególności z centrów miast, terenów przemysłowych, terenów składowych, baz transportowych, dróg o dużym natężeniu ruchu wraz z parkingami, oraz jego składowania na terenach położonych między wałem przeciwpowodziowym a linią brzegu wody lub w odległości mniejszej niż 50 m od linii brzegu wody;
- 6) lokalizowania na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;
- 7) mycia pojazdów w wodach powierzchniowych oraz nad brzegami tych wód;
- 8) pobierania z wód powierzchniowych wody bezpośrednio do opryskiwaczy rolniczych oraz ich mycia w tych wodach;
- 9) używania farb produkowanych na bazie związków organiczno-cynowych (TBT) do konserwacji technicznych konstrukcji podwodnych.
- 10) Zakazy, o których mowa wyżej, nie dotyczą wykorzystywania gruzu, mas ziemnych oraz skalnych przy wykonywaniu robót związanych z utrzymywaniem lub regulacją wód, a także lokalizowania inwestycji gospodarki rybackiej.

#### **§ 8. Główne ustalenie w zakresie ochrony kulturowej:**

##### **1. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:**

- 1) utrzymanie proporcji zabudowy wszystkich obiektów nowoprojektowanych lub przebudowywanych w stosunku do istniejącej zabudowy posiadającej wysokie walory kulturowe, zabytkowe i/lub estetyczne;
- 2) ścisłą ochronę terenów znajdujących się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „A”;
- 3) ochronę strefy konserwatorskiej „K”;
- 4) ochronę strefy konserwatorskiej „K i E”
- 5) ochronę stanowisk archeologicznych; „W i OW”
- 6) ochronę cmentarzy;
- 7) ochronę parków;
2. Rehabilitację terenów substandardowych;
3. Rewaloryzację terenów wskazanych na rysunku planu.
4. W ramach ochrony stref konserwatorskich obowiązuje:
- 1) w strefie „A” (ściśła ochrona konserwatorska):
  - a) ochrona historycznej struktury przestrzennej i substancji architektonicznej z priorytetem dla wymagań konserwatorskich, obowiązujące formy ochrony:
    - historycznego układu ulic i placów,
    - historycznych podziałów parcelacyjnych bloków zabudowy,
    - historycznego sposobu zabudowy działek.
- 2) w granicach strefy obowiązują następujące zasady ochrony konserwatorskiej:
  - a) pełna ochrona zachowanej zabytkowej struktury urbanistyczno – architektonicznej oraz budynków historycznych znajdujących się w rejestrze zabytków oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,

- b) zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej, polegających na wyburzaniu, nadbudowie, zmianie kształtu dachu, rodzaju pokrycia dachowego, tj. wprowadzenie współczesnego a historycznego rodzaju pokrycia oraz na przebudowie obiektów historycznych - w tym zmian w obrębie elewacji (z wyłączeniem prac adaptacyjnych, uwzględniających walory zabytkowe obiektów), które nie zmieniałyby z wytycznych konserwatorskich lub z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich.
  - c) w przypadku nowej zabudowy, należy sytuować ją w oparciu o wyniki badań archeologicznych oraz według zasady dostosowania do historycznej linii zabudowy oraz gabarytów i formy architektonicznej sąsiadujących obiektów historycznych,
  - d) w przypadku nowej zabudowy, obowiązuje zasada ochrony ekspozycji historycznej zabudowy i poszczególnych budynków historycznych,
  - e) obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich,
  - f) wszelkie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków,
  - g) niezbędne jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wytycznych konserwatorskich do projektowania oraz pozwolenia na realizację.
- 3) W strefie B'' (ochrona konserwatorska):
- a) ochrona zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej substancji architektonicznej o wartościach kulturowych,
  - b) obowiązujące formy ochrony:
    - historycznego układu ulic i placów,
    - historycznych podziałów parcelacyjnych bloków zabudowy,
    - historycznej zabudowy,
  - c) w granicach strefy obowiązują następujące zasady ochrony konserwatorskiej:
    - pełna ochrona budynków historycznych znajdujących się w rejestrze zabytków oraz w wojewódzkiej i miejskiej ewidencji zabytków, ·
    - ochrona konserwatorska dotycząca otoczenia obiektów zabytkowych powstałych przed rokiem 1945, a nie wpisanych do rejestru zabytków, ·
    - zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej, polegających na wyburzaniu, nadbudowie, zmianie kształtu dachu, rodzaju pokrycia dachowego, tj. wprowadzenie współczesnego a historycznego rodzaju pokrycia oraz na przebudowie obiektów historycznych - w tym zmian w obrębie elewacji (z wyłączeniem prac adaptacyjnych, uwzględniających walory zabytkowe obiektów), które nie zmieniałyby z wytycznych konserwatorskich lub z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich. ·w przypadku nowej zabudowy, obowiązuje zasada ochrony ekspozycji historycznej zabudowy i poszczególnych budynków historycznych, ·
    - w przypadku nowej zabudowy, należy sytuować ją według zasady dostosowania do historycznej linii zabudowy oraz gabarytów i formy architektonicznej sąsiadujących obiektów historycznych, ·
    - wymagana jest opinia w postaci warunków konserwatorskich Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla projektowanej zabudowy,
    - zmiany w strukturze zabudowy istniejącej (przebudowa, rozbudowa) uzależnione są od otrzymania wytycznych konserwatorskich.
- 4) W strefie „W” (ściśła ochrona archeologiczna):
- a) celem ochrony jest zachowanie i udokumentowanie reliktovej średniowiecznej przestrzeni osadniczej, poprzez przeprowadzenie archeologicznych archeologiczno – architektonicznych badań ratowniczych wyprzedzających każdy proces inwestycyjny. Celem badań jest uczytelnienie i zidentyfikowanie pierwotnego obszaru zainwestowania terenu – linii zabudowy, granic pierwotnych działek, reliktovej pierwotnej zabudowy, wykorzystanie odkryć do określenia i oznaczenia historii zabudowy w pracach zainwestowania terenu
  - b) w granicach strefy obowiązują następujące zasady ochrony konserwatorskiej:



- c) dla wszystkich inwestycji w niej zlokalizowanych obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych i budowlanych bez zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków, który każdorazowo określi inwestorowi, w wydanym pozwoleniu, zakres niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces inwestycyjny,
  - d) wszelkie prace ziemne wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który określi szczegółowe warunki prowadzenia robót,
  - e) zakazuje się działalności budowlanej bez pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - f) wszelkie działania planistyczne i projektowe muszą być opiniowane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- 5) W strefie „OW” (obserwacji archeologicznej): obejmuje obszar znajdujący się pod szczególną obserwacją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ze względu na udokumentowaną lub domniemaną obecność stanowisk archeologicznych,
- 6) W strefie „E” (ochrony ekspozycji):
- a) ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy,
  - b) podporządkowanie projektowanej zieleni elementom historycznym,
  - c) usunięcie obiektów dysharmonizujących.
- 7) W strefie „K” (ochrony krajobrazu):
- a) zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja elementów zagospodarowania założeń zieleni,
  - b) wyłączenie z pod zabudowy mieszkaniowej terenów parków i cmentarzy,
  - c) wszelkie działania planistyczne i projektowe muszą być opiniowane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.
  - d) obejmuje się bezwzględną ochroną obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego.
- Obecnie do rejestru wpisanych jest 91 zabytków, znajdujących się na terenie miasta, które zamieszczono w tabeli poniżej.

#### **WYKAZ OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTEKÓW WOJEWÓDZKIEGO WARMIŃSKO – MAZURSKIEGO KONSERWATORA ZABYTEKÓW**

L.P	ULICA	RODZAJ OBIEKTU	DATA WPISU DO REJESTRU
1	Elbląska 36	dom	17 luty 1986 r.
2	Elbląska 25	dom	17 luty 1986 r.
3	Podgórna 12	dom	17 luty 1986 r.
4	Elbląska 52	dom	17 luty 1986 r.
5	Elbląska 50	dom	17 luty 1986 r.
6	Elbląska 46	dom	17 luty 1986 r.
7	Elbląska 17	dom	17 luty 1986 r.
8	Elbląska 11	dom	17 luty 1986 r.
9	Elbląska 70	dom	17 luty 1986 r.
10	Elbląska 21	dom	17 luty 1986 r.
11	Plac Wolności 29	kamienica z oficyną	23 września 2005 r.
12	Podgórna 42	dom	17 luty 1986 r.
13	Elbląska 40	dom	17 luty 1986 r.
14	Podgórna 48	dom	17 luty 1986 r.
15	Młynarska 4	dom	17 listopad 1956 r.
16	Elbląska 56	dom	17 luty 1986 r.
17	Plac Wolności 35	kamieniczka	17 listopad 1956 r.
18	Plac Wolności 25	dom mieszkalny	19 czerwiec 1997 r.
19	Plac Wolności 31	kamienica	17 listopad 1956 r.

20	Plac Wolności 33	kamienica	17 listopad 1956 r.
21	Plac Wolności 22	kamienica	17 listopad 1956 r.
22	Plac Wolności 14	kamienica przy rynku	18 październik 1967 r.
23	Plac Wolności 12	kamienica przy rynku	18 październik 1967 r.
24	Plac Wolności 10	kamienica przy rynku	18 październik 1967 r.
25	Sienkiewicza 2	budynek mieszkalny	3 wrzesień 1994 r.
26	Plac Wolności 8	kamieniczka	17 listopad 1956 r.
27	Sienkiewicza 4	budynek mieszkalny	1 wrzesień 1994 r.
28	Plac Wolności 2	kamieniczka	17 listopad 1956 r.
29	Plac Wolności 4	kamieniczka	17 listopad 1956 r.
30	Plac Wolności 6	kamieniczka	17 listopad 1956 r.
31	Plac Wolności 21	budynek mieszkalny –kamienica wraz z oficyną i dobudówką mieszkalną	5 czerwiec 1995 r.
32	Plac Wolności 5	budynek mieszkalny	11 marzec 1997 r.
33	Plac Wolności 3	dom mieszkalny	14 kwiecień 1997 r.
34	Podgórna 52	dom	17 luty 1986 r.
35	Plac Wolności 23	kamieniczka	28 grudzień 1990 r.
36	Elbląska 70	dom mieszkalny	20 wrzesień 1985 r.
37		miasto w obrębie murów obronnych wraz z zabudową z wieków późniejszych i kościołem	17 listopad 1956 r.
38		ratusz i wypalone podcienie	27 czerwiec 1953 r.
39		klasztor sióstr katarzynek	17 listopad 1956 r.
40		kościół parafii powołania św. Jana Chrzciciela wraz z wyposażeniem	17 listopad 1956 r.
41		kościół poewangelidzki obecnie cerkiew wraz z cmentarzem przy kościelnym	16 październik 1967 r.
42	Plac Wolności	gotycki ratusz	17 listopad 1956 r.
43	Elbląska Podgórna	zespół urbanistyczny ul. Elbląskiej i podgórnej	17 listopad 1956 r.
44	Browarna	spichlerz	18 październik 1967 r.
45	Wały Jagiellońskie, Browarna, Klasz.	fragment murów obronnych	17 listopad 1956 r.
46	Elbląska 70	kaplica jerozolimska	4 lipiec 1949 r.
47	Plac Wolności 17	dom mieszkalny	19 czerwiec 1997 r.
48	Kościelna 1	plebania	17 listopad 1956 r.
49	1 Maja 1	kaplica	16 październik 1967 r.
50	1 Maja 26	budynek mieszkalny	18 luty 1991 r.
51	Elbląska 15	dom	17 luty 1986 r.
52	Elbląska 30	dom	17 luty 1986 r.
53	Elbląska 28	dom	17 luty 1986 r.
54	1 Maja 43	budynek mieszkalny - willa	30 kwiecień 1993 r.
55	Elbląska 71	dom	17 luty 1986 r.
56	Zamkowa	kamieniczka	17 listopad 1956 r.
57	Elbląska 55	dom	17 luty 1986 r.
58	Plac Wolności 1	budynek mieszkalny	5 maj 1997 r.
59	Elbląska 47	dom	17 luty 1986 r.
60	Elbląska 45	dom	17 luty 1986 r.
61	Elbląska 43	dom	17 luty 1986 r.
62	Elbląska 41	dom	17 luty 1986 r.
63	Elbląska 42	dom	17 luty 1986 r.
64	Podgórna 50	dom	17 luty 1986 r.
65	Elbląska 66	dom	17 luty 1986 r.

66	Elbląska 76	dom	17 luty 1986 r.
67	Zamkowa	kamieniczka	17 listopad 1956 r.
68	Pionierów 1	kamieniczka	17 listopad 1956 r.
69	Pionierów 21	kamieniczka	17 listopad 1956 r.
70	Podgórna 44	dom	17 luty 1986 r.
71	1 Maja 20	dawny sąd, zespół szkół zawodowych	16 sierpień 2006 r.
72	Plac Wolności 27	kamienica z oficyną	7 marzec 2003 r.
73	Kościuszki 18	kamieniczka	17 listopad 1956 r.
74	Podgórna 46	dom	17 luty 1986 r.
75	Elbląska 58	dom	17 luty 1986 r.
76	Zamkowa	gotyckie piwnice dawnego zamku (później szkoła)	17 listopad 1956 r.
77	Plac Wolności 16	kamieniczka	17 listopad 1956 r.
78	Plac Wolności 18	kamieniczka	17 listopad 1956 r.
79	Plac Wolności 20	kamieniczka	17 listopad 1956 r.
80	Zamkowa	kamieniczka	17 listopad 1956 r.
81	Elbląska 29	dom	17 luty 1986 r.
82	Elbląska 39	dom	17 luty 1986 r.
83	Elbląska 54	dom	17 luty 1986 r.
84	Elbląska 35	dom	17 luty 1986 r.
85	Elbląska 74	dom	17 luty 1986 r.
86	Elbląska 62	dom	17 luty 1986 r.
87	Elbląska 60	dom	17 luty 1986 r.
88	Elbląska 27	dom	17 luty 1986 r.
89	Elbląska 33	dom	17 luty 1986 r.
90	Elbląska 31	dom	17 luty 1986 r.
91	Elbląska 13	dom	17 luty 1986 r.
92	Elbląska 37	dom	17 luty 1986 r.
93	Kościuszki 8	budynek mieszkalno - usługowy	18 maj 2009 r.
94	Pionierów 5	kamienica mieszkalno - usługowa	18 maj 2009 r.
95	Pionierów 10	kamienica mieszkalno - usługowa	18 maj 2009 r.
96	Aleja Wojska Polskiego	cerkiew parafii prawosławnej	

5. Ponadto obejmuje się następujące obiekty i obszary ochroną konserwatorską posiadające wysokie walory kulturowe:

1) obiekty:

- a) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 77,
- b) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 66,
- c) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 40-42,
- d) budynek byłego banku przy ul. 1 Maja 36,
- e) budynek Liceum Ogólnokształcącego przy ul. 1 Maja 28,
- f) budynek mieszkalny przy ul. 1 Sportowej 2,
- g) budynek mieszkalny przy ul. 1 Morskiej 2,

2) obszary:

- a) obszar położony na północ do ul. 1- Maja oznaczony na załączniku nr 1B,
- b) 3 obszary przy ul. Kopernika oznaczony na załączniku nr 1B,
- c) obszar przy ul. Olsztyńskiej oznaczony na załączniku nr 1B,
- d) obszar przy ul. Wojska Polskiego oznaczony na załączniku nr 1B.

3) Ustala się całkowitą ochronę stanowisk archeologicznych występujących na terenie miasta:

- a) udokumentowane stanowisko nr 8 zlokalizowane – Obszar AZP 17 - 58,
- b) na terenie miasta znajdują się cztery nieudokumentowane stanowiska bliżej nie zlokalizowane.

- 4) Ustala się ochronę historycznych cmentarzy oznaczonych na rysunku planu symbolem ZCn1 znajdującego się przy ul. Braniewskiej polegającą na:
- a) ochronie układu przestrzennego,
  - b) ochronie alei,
  - c) ochronie układu kwater,
  - d) ochronie zabytkowego drzewostanu,
  - e) ochronie historycznych nagrobków i innych elementów małej architektury,
  - f) zakazie zmian układu przestrzennego,
  - g) zakazie likwidacji historycznych elementów małej architektury oraz historycznych nagrobków.
6. Ustala się ochronę historycznego parku oznaczonego symbolem ZP2, znajdującego się przy

Mickiewicza polegającą na:

- 1) ochronie układu przestrzennego,
- 2) ochronie alei,
- 3) ochronie zabytkowego drzewostanu,
- 4) ochronie elementów małej architektury,
- 5) zakazie zmian układu przestrzennego,
- 6) zakazie likwidacji historycznych elementów małej architektury.

7. W odniesieniu do obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków ochronie konserwatorskiej podlegają wszelkie inwestycje budowlane oraz działania, mogące prowadzić do zmiany ich wyglądu oraz mogące naruszać ich ekspozycję, zgodnie z art. 36 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 r.

8. W granicach obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i wobec obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ochronie konserwatorskiej podlegają wszelkie prace budowlane i konserwatorskie, zgodnie z art. 39 ust. 3 Prawo Budowlane.

9. Wszelkie zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków wymaga posiadania przez jego właściciela lub posiadacza:

- 1) dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości tego zabytku,
- 2) uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu prac konserwatorskich przy zabytku nieruchomym, określającego zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazującego niezbędne do zastosowania materiały i technologie,
- 3) uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu zagospodarowania zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z tego zabytku z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości.

10. W granicach obszarów objętych ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków w/g przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami na terenach wpisanych do rejestru zabytków pozwolenia na podział nieruchomości wydaje WKZ.

11. Na obszarach objętych ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków lub ewidencji zabytków, wobec takich obiektów nie dopuszcza się stosowania ahistorycznych materiałów budowlanych.

#### **§ 9. Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) Budowę sieci i urządzeń wodociągowych dla nowej zabudowy;
- 2) Dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych.

2. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

- 1) budowę sieci kanalizacji sanitarnej na terenie miasta oraz podłączenie do niej wszystkich obiektów do nieprzekraczalnego terminu 2015 r. zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych aglomeracji Orneto (RLM - 8738); do tego czasu mogą być stosowane rozwiązania czasowe oparte o zbiorniki bezodpływowe lub inne sposoby unieszkodliwiania ścieków przewidziane prawem i nie wpływające pogarszająco na stan środowiska.

- 2) budowę urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem sieci przesyłowej;
- 3) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych.
- 4) W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z jezdni, chodników, podjazdów, parkingów i powierzchni utwardzonych na przyjętych zasadach w przepisach szczególnych;
- 5) W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się: zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem, sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej na zasadach wydanych przez zarządcę sieci;
  - 2) dopuszcza się skablowanie linie elektroenergetycznych;
  - 3) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych;
  - 4) obowiązuje oświetlenie dróg publicznych, placów, ciągów pieszych i rowerowych oraz parkingów i dróg wewnętrznych;
4. W zakresie telekomunikacji ustala się:
  - 1) obsługę zabudowy na obszarze objętym planem poprzez istniejące i nowe urządzenia telekomunikacyjne;
  - 2) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz urządzeń teletechnicznych.
  - 3) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne.
  - 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) gaz z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na terenie własnej działki;
  - 2) docelowo gaz ziemny z sieci gminnej wprowadzonej do miasta z kierunku Lubomina.
  - 3) W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej, dopuszcza się ogrzewanie etażowe (własne) tradycyjne lub z niekonwencjonalnych źródeł energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska.

## Rozdział II.

### § 10. Ustalenia szczegółowe.

1. Ustalenia szczegółowe odniesione do każdego symbolu ujęte są w poszczególnych kartach terenu.

### KARTA TERENU P/UH

1.	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): P/UH
2.	<b>Powierzchnia terenu: 33,08 ha</b>
3.	<b>Przeznaczenie, funkcja terenu:</b> 1) <b>Funkcja terenu:</b> teren przeznaczony pod funkcję zabudowy przemysłowo - handlowej; a) główna: przemysł o ograniczonej uciążliwości, magazyny, składy w tym związane z obsługą rolnictwa, b) towarzysząca: biura, usługi handlu związanego z funkcją główną do 40%; 2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości ( § 2, ust. 14 niniejszej uchwały). 3) <b>Wykluczenia</b> : zakaz zabudowy mieszkaniowej.
4.	<b>Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego:</b> Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
5.	<b>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</b> 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa; 2) Na terenie znajduje się pomnik przyrody, patrz rysunek planu; 3) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 20%; zieleni wysokiej min. 40 %, w tym zimozielonej w stosunku do pow. biologicznie czynnej działki.
6.	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.</b> 1) Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej

	o wysokiej wartości; 2) Teren znajduje się na obszarze wskazanym do rehabilitacji zgodnie z rysunkiem planu.
7.	<b>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</b> 1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje. 2) Elewacje obiektów realizowane wzdłuż ulic stanowić będą domknięcie przestrzeni publicznej. Obliguje się zatem do ich estetycznego wykonania.
8.	<b>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy :</b> Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji: 1) Dopuszcza się adaptację i modernizację istniejącej zabudowy; 2) Dla projektowanej zabudowy przemysłowo - handlowej obowiązują ustalenia: a) wysokość obiektów do 14,0 m; b) dopuszcza się kondygnację podziemną; c) poziom posadzki parteru dostosować do terenu; d) rodzaju i pokrycia nie ustala się, obliguje się jednak do jego estetycznego wykonania; 3) Łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie terenu do 70 % ogólnej powierzchni działki. 4) Udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5.3.
9.	<b>Dostępność komunikacyjna, parkingi:</b> 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej, jeżeli działka graniczy z dwiema ulicami o różnej klasie, dostępność komunikacyjną ustala się z drogi niższej klasy; 2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z § 5 ust. 5 pkt. 3, 4, 5) realizować na terenie własnej działki.
10.	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</b> 1) Dopuszcza się łączenie kilku działek dla jednego użytkownika lub ich podział przy zachowaniu zasady: a) każda działka będzie miała zabezpieczony dostęp do drogi; w przypadku drogi wewnętrznej minimalna szerokość drogi 8m a w przypadku drogi pieszo jezdnej 6m; b) powierzchnia wydzielonej działki musi zabezpieczać potrzeby terenowe zgodnie z pkt. 5 ppkt. 3, pkt. 9 ppkt. 2. Karty terenu.
11.	<b>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</b> Szczególnie starannie realizować ogrodzenia od strony ulicy.
12.	<b>Zasady obsługi inżynierskiej:</b> 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci; 2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej; 3) Odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej; 4) Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach uzyskanych od zarządcy sieci; 5) Wskazane ogrzewanie z sieci c.o. miejskiej lub w zakresie własnym; 6) Zaopatrzenie w gaz indywidualnie; docelowo gaz ziemny z sieci; 7) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie miasta; 8) Uznaje się za niesprzeczne z w/w przeznaczaniem lokalizację infrastruktury komunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
13.	<b>Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę.</b> Dla całego terenu stawkę procentową, pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się na wartość 30 %.

## § 11. Komunikacja.

1. Ustala się system komunikacji na terenie miasta Ornety oparty na:

- 1) drogach publicznych (ulice) – klasy głównej (KDG);
- 2) drogach publicznych (ulice) – klasy zbiorczej (KDZ);
- 3) drogach publicznych (ulice) – klasy lokalnej (KDL);
- 4) drogach publicznych (ulice) – klasy dojazdowej (KDD);
- 5) ulicach wewnętrznych - prywatnych i komunalnych (KDW);
- 6) ciągi pieszo-jezdnych (KDX);
- 7) ciągi piesze (KX);
- 8) drogi rowerowe (KR);
- 9) parkingach(KS).

2. Funkcja drogi (ulicy) określona w tekście planu odpowiada przyjętemu oznaczeniu w tekście i na rysunku planu.

- 1) **KDG ulice główne**, stanowiące podstawowy układ komunikacyjny obszaru opracowania połączony z układem zewnętrznym:
  - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w miarę możliwości terenowych – 25,0 m do 30,0 m;
  - b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem;
  - c) w pasie drogowym chodnik(i) dla pieszych oraz min. jednostronna droga rowerowa;
  - d) ulica oświetlona na terenie obszaru objętego planem;
  - e) dopuszcza się, w liniach rozgraniczających ulicę, poza pasem drogowym przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia terenów budowlanych na zasadach określonych przez zarządcę drogi.
- 2) **KDZ ulice zbiorcze**, stanowiące podstawowy układ komunikacyjny obszaru opracowania połączony z układem zewnętrznym:
  - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w miarę możliwości terenowych – 20,0 m do 25,0 m;
  - b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem;
  - c) w pasie drogowym chodnik(i) dla pieszych oraz min. jednostronna droga rowerowa;
  - d) ulica oświetlona na terenie obszaru objętego planem;
  - e) dopuszcza się, w liniach rozgraniczających ulicę, poza pasem drogowym przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia terenów budowlanych na zasadach określonych przez zarządcę drogi.
- 3) **KDL ulice lokalne**, stanowiące podstawowy układ komunikacyjny obszaru opracowania połączony z układem zewnętrznym:
  - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w miarę możliwości terenowych – 12,0 m do 15,0 m;
  - b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem;
  - c) w pasie drogowym chodnik(i) dla pieszych oraz min. jednostronna droga rowerowa lub droga rowerowa połączona z chodnikiem;
  - d) ulica oświetlona na terenie obszaru objętego planem;
  - e) dopuszcza się, w liniach rozgraniczających ulicę, poza pasem drogowym przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia terenów budowlanych.
- 4) **KDD ulice dojazdowe**, należące do podstawowego układu komunikacyjnego obszaru opracowania oznaczone na rysunku planu symbolem KDD. Podstawowe parametry ulic:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 , 12,0 m;
  - b) szerokość jezdni 5,0 m – 6,0 m;
  - c) w pasie drogowym chodniki dla pieszych oraz jednostronna droga rowerowa lub droga rowerowa połączona z chodnikiem;
  - d) w pasie drogowym dopuszcza się miejsca postojowe.
- 5) **KDW ulice wewnętrzne**, stanowiące połączenie podstawowego układu komunikacyjnego miasta Ornetu należą ulice do nich oznaczone na rysunku planu symbolem KDW. Dla terenu ulic wewnętrznych obowiązuje:
  - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem – min. 3,5 m dla ruchu jednostronnego lub dwustronnego z mijanką;
  - c) wskazane oświetlenie.
- 6) **KDX ciąg pieszo-jezdny**, przeznaczony dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego i samochodowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDX.
  - a) szerokość 5,0 do 6,0 m;
  - b) nawierzchnia naturalna wzmocniona lub utwardzona;
  - c) wskazane oświetlenie.
- 7) **KX ciąg pieszy**, przeznaczony dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KX.
  - a) szerokość min. 2,5 m;
  - b) nawierzchnia naturalna wzmocniona lub utwardzona;
  - c) wskazane oświetlenie.

8) **KR drogi rowerowe**, przeznaczone dla ruchu rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KR.

- a) szerokość dla drogi dwukierunkowej min. 2,5 m, dla jednokierunkowej min. 1,8 m;
- b) nawierzchnia naturalna wzmocniona lub utwardzona;
- c) wskazane oświetlenie.

9) **KS parkingi**, stanowiące uzupełnienie ruchu komunikacyjnego. Przeznaczone są dla obsługi ruchu publicznego, oznaczone na rysunku planu symbolem KS:

- a) parametry zagospodarowania terenu wg obowiązujących przepisów szczególnych;
- b) dopuszcza się, w liniach rozgraniczających przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia terenów budowlanych na zasadach określonych przez zarządcę drogi.

3. W liniach rozgraniczających ulic realizowane będą sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla realizacji terenów budowlanych.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się utrzymanie lub realizację zjazdów na tereny, które ich nie posiadają wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

5. Dla terenów komunikacji stawek procentowych, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie nalicza się.

**§ 12. Wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną** w tym: sieci elektroenergetyczne, telefoniczne, wodociągowe i kanalizacyjne dla obsługi projektowanej zabudowy:

1. **Zaopatrzenie w wodę** odbywać się będzie z istniejących sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami określonymi przez operatora systemu dystrybucji z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

- 1) parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby bytowo - gospodarcze istniejące i projektowane na obszarze projektowanej zabudowy oraz potrzebę hydrantów dla bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

2. **Odprowadzanie ścieków** odbywać się będzie do istniejącej komunalnej sieci kanalizacyjnej (kierującej ścieki do istniejącej oczyszczalni). Docelowo objętą opracowaniem przestrzeń należy uzbroić w sieć ogólnospławnej kanalizacji sanitarnej oraz tam gdzie istnieje taka potrzeba w sieć tłoczną doprowadzając ścieki do istniejącego układu kanalizacyjnego włączonego do oczyszczalni ścieków. Poziom zagłębienia sieci możliwy będzie do określenia na etapie projektu budowlanego sieci kanalizacyjnej. Sieć prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację sieci na terenach działek prywatnych pod warunkiem uzyskania zgody od jego właściciela. Do czasu wybudowania komunalnej sieci kanalizacyjnej mogą być stosowane rozwiązania czasowe oparte o zbiorniki bezodpływowe.

3. **Odprowadzanie wód opadowych** z jezdni, chodników, podjazdów i parkingów (jeżeli jest to podyktowane przepisami odrębnymi to po ich uprzednim podczyszczeniu) do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach uzyskanych od zarządcy sieci.

4. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się: Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;

- 1) Rozbudowę systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegającą na:
  - a) przebudowie istniejących napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia na linie kablowe;
  - b) budowie nowych linii energetycznych kablowych niezbędnych do zaopatrzenia w energię elektryczną nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 2) budowie nowych stacji transformatorowych szafkowych lub słupkowych w przestrzeni ulicznej lub na terenie działek prywatnych w ilości niezbędnej do zabezpieczenia przewidywanego zapotrzebowania w energię elektryczną terenów objętych planem;
- 3) Szczegółowe lokalizacje sieci elektroenergetycznej oraz obiektów i urządzeń służących do zasilania obszarów objętych przedmiotowym planem zagospodarowania przestrzennego zostaną wskazane na etapie "Projektu zagospodarowania terenu" opracowanego do właściwego projektu budowlanego.
- 4) Na etapie realizacji ustaleń mpzp w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną należy uzgodnić z Energią - Operator S.A. Oddział w Elblągu planowany zakres infrastruktury elektroenergetycznej. Jeżeli sieć istniejąca znajduje się poza granicami opracowania to



- opracowanie należy rozszerzyć o rezerwację terenu na doprowadzenie sieci elektroenergetycznej od sieci istniejącej do granic opracowania.
- 5) Obowiązuje oświetlenie ulicy głównej, zbiorczej, lokalnych, dojazdowych oraz wewnętrznych, pieszych i pieszo - rowerowych.
  - 6) Podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej nastąpi na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny.
  - 7) Należy zachować strefy wolne od zabudowy pod sieciami energetycznymi zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 8) W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę zabudowy na obszarze objętym planem poprzez istniejące i nowe urządzenia telekomunikacyjne realizowane w pasach ulicznych.
  - 9) W przypadku wystąpienia kolizji sieci elektroenergetycznej z planowanym zagospodarowaniem terenu należy bezwzględnie przewidzieć pasy terenu na przełożenie kolidujących sieci. Usunięcie kolizji należy rozwiązać w oparciu o umowę z Energa - Operator S.A. Oddział w Elblągu.
  - 10) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej i ich urządzeń z wyjątkiem wieży telefonii komórkowej na terenach mieszkaniowych, rolnych i usługowych oraz przemysłowych i produkcyjnych pod warunkiem uzyskania zgody ich właściciela.
  - 11) Uznaje się za niesprzeczne z w/w przeznaczeniem lokalizację infrastruktury komunikacyjnej, w tym obiektów budowlanych o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Zgodność z oryginałem potwierdzam  
Orneta, dnia 9.04.2013 r.