

Uchwała Nr XXXIV/280/2021

Rady Gminy Ostróda

z dnia 31 maja 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 t.j.) oraz Uchwały Nr XXII/185/2020 Rady Gminy Ostróda z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda, Rada Gminy Ostróda, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ostróda, uchwała co następuje:

Rozdział I ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda, zwaną w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.

2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:

- 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu**, sporządzonego w skali 1:1000, zatytułowanego jako „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda”, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych **Gminy Ostróda**, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) **danych przestrzennych** utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

2. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granicy planu;
- 2) przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) cyfrowo- literowego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;
- 5) obszaru stanowiska archeologicznego;
- 6) granicy strefy ochrony archeologicznej.

3. Elementy rysunku niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy
- 9) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 10) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

5. Z racji braku występowania uwarunkowań na terenie objętym niniejszym planem, w planie nie ustala się:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Rozdział II

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- 1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - a) **przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu stanie się główną i dominującą formą zagospodarowania tego terenu,
 - b) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo - literowym,
 - c) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków,
 - d) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu,

- e) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść,
- f) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

Rozdział III PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 3) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ład przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) zachowania terenów zieleni oraz powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) działalność obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) nakazuje się prowadzenie działalności produkcyjnej przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie w zakresie wytwarzania hałasu, pyłów i innych zanieczyszczeń powietrza na otoczenie;
- 4) dopuszcza się lokalizację zakładów mogących powodować potencjalnie znaczące oddziaływanie na środowisko, pod warunkiem zastosowania separacji przestrzennej od istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w celu zamknięcia uciążliwości prowadzonej działalności w granicach działki lub terenu, na których prowadzona jest ta działalność;
- 5) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) nakazuje się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń melioracyjnych i drenażowych, w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu;

2. W granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Na terenie objętym planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych z powodu braku opracowania audytu krajobrazowego, w którym określa się granice ich występowania.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

1. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewniają gminna droga publiczna przyległa do terenu planu poprzez drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolami **KDW**;

2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenów funkcjonalnych w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

- 1) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych w planie symbolami **P** ustala się minimum 10 miejsc postojowych na 50 zatrudnionych;
- 2) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych wyłącznie na terenie własnej działki;
- 3) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **KDW** na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **P, ZI** na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu funkcjonalnego.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

- 1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, z chwilą jej wybudowania, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 4) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do istniejących sieci elektroenergetycznych należy realizować w odległości nie mniejszej niż 7 m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
- 4) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane podziemnie;
- 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować w sposób indywidualny, z zastosowaniem:

- 1) kotłów spełniających normy emisji określone w przepisach odrębnych;
- 2) mikroinstalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem elektrowni wykorzystujących energię wiatrową;

9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń sieci gazowej należy realizować z uwzględnieniem stref kontrolowanych, w odległościach wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) dla terenu znajdującego się w pasie ochrony funkcyjnej linii napowietrznej o szerokości 7m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia znajdującej się poza terenem objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, normami i zasadami branżowymi;
- 2) dla obszaru stanowiska archeologicznego zlokalizowanego na terenie oznaczonym w planie symbolem **1P**, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

2. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze.

3. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Na terenie objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

5. Na terenie objętym planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach pasa terenu ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 7m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi, normami i zasadami branżowymi;
- 2) w granicach występowania stanowiska archeologicznego, wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, wraz ze strefą ochrony archeologicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu opieki i ochrony nad zabytkami

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zachowuje się obszar zabytku archeologicznego AZP 26-55/40 ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- 2) nakazuje się ochronę zabytku archeologicznego oraz prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej w jego obszarze zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3) granica występowania obszaru zabytku archeologicznego wyznacza jednocześnie granicę strefy ochrony archeologicznej,
- 4) w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, jak dla zabytku archeologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **P** – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **P** – 30 m;
- 3) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - nie ustala się;
- 4) nie ustala się parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych na pozostałych terenach funkcjonalnych.

4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz dojazdów i dojazdów.

§ 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

1. Ustala się wysokość stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **P** – 30%,
- 2) **KDW** – 10%,
- 3) **ZI** – 1%.

Rozdział IV
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi P

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1P, 2P**:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) budynków administracyjno-biurowych,
 - b) budynków garażowych,
 - c) wiat,
 - d) dojeżdź i dojazdów,
 - e) miejsc postojowych,
 - f) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki produkcyjne, składów i magazynów, administracyjno-biurowe, budynki garażowe realizować jako wolnostojące lub zespolone ze sobą;
 - b) wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 30%,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05 (5%)
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,70 (70%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,10;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów, administracyjno-biurowych:
 - a) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 16,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,

- c) dach płaski kryty papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 7° do 35°, kryty blachodachówką, materiałami bitumicznymi, blachą, membraną lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, panele, kasetony elewacyjne, blacha, szkło, tynki w kolorystyce bieli, beżu, szarości.
- 6) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków garażowych:
- a) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 5,0 m,
 - b) dach płaski kryty papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 7° do 35°, kryty blachodachówką, materiałami bitumicznymi, blachą, membraną lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - c) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, panele, kasetony elewacyjne, blacha, tynki w kolorystyce bieli, beżu, szarości.
- 7) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty:
- a) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 5,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 35°, kryte blachodachówką, materiałami bitumicznymi, blachą, membraną lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
- 8) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m².

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi ZI

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1ZI**, **2ZI**:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się realizację dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ogrodzeń;
- 3) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 8,0 m.

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi KDW

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDW**, **2KDW**:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDW** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **2KDW** – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu
- 5) w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem **1KDW** projektuje się plac manewrowy.
- 6) ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostróda.

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

Przewodniczący Rady Gminy Ostróda

Janusz Sadowski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁEK POŁOŻONYCH W OBRĘBIE TYROWO, GMINA OSTRÓDA

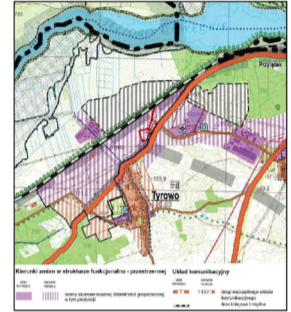
Załącznik nr 1
do uchwały nr XXXIV/280/2021
Rady Gminy Ostróda
z dnia 31 maja 2021 r.











SKALA 1:1000





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSTRÓDA

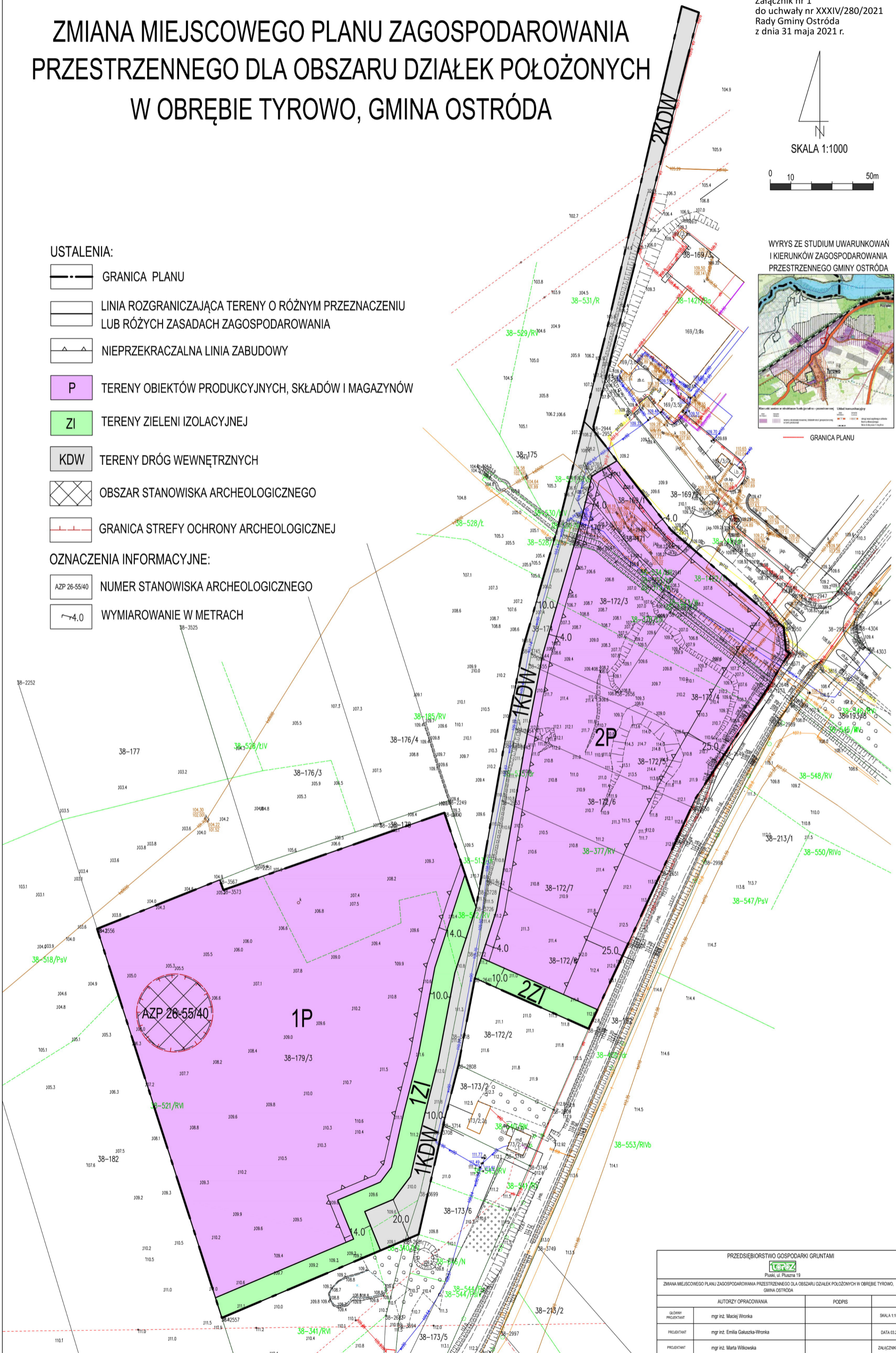


USTALENIA:

-  GRANICA PLANU
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  P TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
-  ZI TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
-  KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
-  OBSZAR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
-  GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

-  AZP 26-55/40 NUMER STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
-  4.0 WYMIAROWANIE W METRACH



PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI			
Plac, ul. Piłsudskiego 19			
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁEK POŁOŻONYCH W OBRĘBIE TYROWO, GMINA OSTRÓDA			
AUTORZY OPRACOWANIA		PODPIS	
GLÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Maciej Wronka		SKALA 1:1000
PROJEKTANT	mgr inż. Emilia Gałuszka-Wronka		DATA 03.2021
PROJEKTANT	mgr inż. Marta Witkowska		ZAJĄCZNIK NR 1

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda

Na podstawie art. 17 pkt 9 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 t.j.) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W ustawowym terminie nie zgłoszono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy związanych z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 t.j.) stwierdza się, że w granicach planu przewiduje się realizację zadań własnych Gminy Ostróda z zakresu infrastruktury technicznej:

- budowa, modernizacja i utrzymanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Zadania własne gminy mogą być finansowane z budżetu Gminy Ostróda lub współfinansowane ze środków zewnętrznych. Udział Gminy Ostróda w finansowaniu ww. zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Gminy, w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/280/2021
Rady Gminy Ostróda
z dnia 31 maja 2021 r.

**Dane przestrzenne tworzone dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru działek położonych w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda**

W związku z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 t.j.) dane przestrzenne tworzone dla Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

```

<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<wfs:FeatureCollection xsi:schemaLocation="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0
https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0/planowaniePrzestrzenne.xsd http://www.opengis.net/gml/3.2
http://schemas.opengis.net/gml/3.2.1/gml.xsd http://www.opengis.net/wfs/2.0 http://schemas.opengis.net/wfs/2.0/wfs.xsd" timeStamp="2021-05-25T11:16:25Z"
numberReturned="4" numberMatched="unknown" xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink" xmlns:wfs="http://www.opengis.net/wfs/2.0"
xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance" xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2" xmlns:gmd="http://www.iso211.org/2005/gmd"
xmlns:geo="http://www.iso211.org/2005/geo" xmlns:app="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0">
  - <wfs:member>
    - <app:AktPlanowaniaPrzestrzennego gml:id="PL.ZIPPZP.5896_281509-MPZP_281509_MPZP_Tyrowo_App_20210531_20210531T000000">
      <gml:identyfikator
        codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrz
        MPZP/281509/MPZP/Tyrowo/App/20210531/20210531T000000</gml:identyfikator>
    - <app:idIIP>
      - <app:Identyfikator>
        <app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.5896/281509-MPZP</app:przestrzenNazw>
        <app:lokalnyId>281509_MPZP_Tyrowo_App_20210531</app:lokalnyId>
        <app:wersjaId>20210531T000000</app:wersjaId>
      </app:Identyfikator>
    </app:idIIP>
    <app:poczetekWersjiObiektu>2021-05-31T00:00:00</app:poczetekWersjiObiektu>
    <app:tytul>Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Tyrowo</app:tytul>
    <app:typPlanu xlink:title="miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego"
      xlink:href="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/codelist/TypAktuPlanowaniaPrzestrzennegoKod/miejscowyPlanZagosp
      <app:poziomHierarchii xlink:title="sublokalny" xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/LevelOfSpatialPlanValue/infraLocal"/>
    <app:status xlink:title="w trakcie przyjmowania" xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/ProcessStepGeneralValue/adoption"/>
    - <app:mapaPodkladowa>
      - <app:MapaPodkladowa>
        <app:data>2020-07-02</app:data>
        <app:referencja>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony na podkładzie mapy zasadniczej pozyskanej ze Starostwa
        Powiatowego w Ostródzie</app:referencja>
      </app:MapaPodkladowa>
    </app:mapaPodkladowa>
    - <app:zasiegPrzestrzenny>
      - <gml:MultiSurface srsName="http://www.opengis.net/def/crs/EPSS/0/2178" srsDimension="2">
        - <gml:surfaceMember>
          - <gml:Polygon>
            - <gml:exterior>
              - <gml:LinearRing>
                <gml:posList>5950619.06 7426671.389999999 5950582.16 7426582.55 5950766.599999999 7426522.04
                5950789.789999999 7426581.469999998 5950785.019999999 7426583.29 5950821.63 7426690.440000001
                5950776.869999996 7426705.820000002 5950784.81 7426707.219999999 5950854.310000001 7426719.49
                5950899.11 7426728.4 5950960.3 7426746.37 5951053.88 7426769.99 5951204.0 7426805.519999999 5951201.04
                7426813.820000001 5951027.46 7426768.57 5951004.699999997 7426762.63 5951002.26 7426763.16
                5950955.579999999 7426800.379999999 5950909.61 7426854.929999999 5950898.51 7426856.0 5950897.29
                7426857.889999999 5950893.259999999 7426854.839999999 5950883.2 7426848.78 5950850.43
                7426826.969999999 5950828.590000001 7426812.289999999 5950824.35 7426810.28 5950808.469999996
                7426802.769999997 5950793.69 7426795.74 5950759.52 7426779.49 5950719.25 7426760.329999999 5950743.24
                7426705.190000001 5950702.19 7426697.269999998 5950674.089999999 7426690.049999999 5950621.786599474
                7426677.954528383 5950619.06 7426671.389999999</gml:posList>
              </gml:LinearRing>
            </gml:exterior>
          </gml:Polygon>
        </gml:surfaceMember>
      </gml:MultiSurface>
    </app:zasiegPrzestrzenny>
    <app:dokumentPrzystepujacy xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.5896/281509-
    MPZP/281509/MPZP/Tyrowo/Doc/20200320"/>
    <app:dokumentUchwalajacy xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.5896/281509-
    MPZP/281509/MPZP/Tyrowo/Doc/20210531"/>
    <app:rysunek
      xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.5896/281509-
    MPZP/281509/MPZP/Tyrowo/Rys/20210531/20210531T000000"/>
  </app:AktPlanowaniaPrzestrzennego>
  </wfs:member>
  - <wfs:member>
    - <app:DokumentFormalny gml:id="PL.ZIPPZP.5896_281509-MPZP_281509_MPZP_Tyrowo_Doc_20200320">
      <gml:identyfikator
        codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny
        MPZP/281509/MPZP/Tyrowo/Doc/20200320</gml:identyfikator>
    - <app:idIIP>
      - <app:Identyfikator>
        <app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.5896/281509-MPZP</app:przestrzenNazw>
        <app:lokalnyId>281509_MPZP_Tyrowo_Doc_20200320</app:lokalnyId>
      </app:Identyfikator>
    </app:idIIP>
    <app:tytul>Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek
    położonych w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda</app:tytul>
    <app:nazwaSkrocona>Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp</app:nazwaSkrocona>
    <app:numerIdentyfikacyjny>XXII/185/2020</app:numerIdentyfikacyjny>
    <app:organUstanawiajacy>Rada Gminy Ostróda</app:organUstanawiajacy>
    - <app:data>
      - <gmd:CI_Date>
        - <gmd:date>
          <gco>Date>2020-03-20</gco>Date>
        </gmd:date>
      </gmd:CI_DateTypeCode codeListValue="publication"
        codeList="http://standards.iso.org/iso/19139/resources/gmxCodeLists.xml#CI_DateTypeCode">publikacja</gmd:CI_DateTypeCo

```

```

        </gmd:dateType>
        </gmd:CI_Date>
    </app:data>
    <app:dataWejsciaWZycie>2020-03-20</app:dataWejsciaWZycie>
    <app:lacze>http://bip.gminaostroda.pl/userfiles/2020-03-25/uchw185_2020.pdf</app:lacze>
    <app:przystapienie xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.5896/281509-
    MPZP/281509/MPZP/Tyrowo/App/20210531"/>
</app:DokumentFormalny>
</wfs:member>
- <wfs:member>
    - <app:DokumentFormalny gml:id="PL.ZIPPZP.5896_281509-MPZP_281509_MPZP_Tyrowo_Doc_20210531">
        <gml:identifier
            codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny
            MPZP/281509/MPZP/Tyrowo/Doc/20210531</gml:identifier>
        - <app:IdIIP>
            - <app:Identyfikator>
                <app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.5896/281509-MPZP</app:przestrzenNazw>
                <app:lokalnyId>281509_MPZP_Tyrowo_Doc_20210531</app:lokalnyId>
            </app:Identyfikator>
        </app:IdIIP>
        <app:tytul>Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Tyrowo</app:tytul>
        <app:nazwaSkrocona>Uchwała w sprawie uchwalenia mpzp</app:nazwaSkrocona>
        <app:organUstanawiajacy>Rada Gminy Ostróda</app:organUstanawiajacy>
        - <app:data>
            - <gmd:CI_Date>
                - <gmd:date>
                    <gco:Date>2021-05-31</gco:Date>
                </gmd:date>
                - <gmd:dateType>
                    <gmd:CI_DateTypeCode codeListValue="creation"
                        codeList="http://standards.iso.org/iso/19139/resources/gmxCodellists.xml#CI_DateTypeCode">utworzenie</gmd:CI_DateTypeC
                    </gmd:dateType>
                </gmd:CI_Date>
            </app:data>
            <app:lacze>http://bip.gminaostroda.pl/userfiles/projekt_uchw_mpzp_tyrowo.pdf</app:lacze>
            <app:uchwala xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.5896/281509-
            MPZP/281509/MPZP/Tyrowo/App/20210531"/>
        </app:DokumentFormalny>
    </wfs:member>
</wfs:member>
- <wfs:member>
    - <app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego gml:id="PL.ZIPPZP.5896_281509-MPZP_281509_MPZP_Tyrowo_Rys_20210531_20210531T000000">
        <gml:identifier
            codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlan
            MPZP/281509/MPZP/Tyrowo/Rys/20210531/20210531T000000</gml:identifier>
        - <app:IdIIP>
            - <app:Identyfikator>
                <app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.5896/281509-MPZP</app:przestrzenNazw>
                <app:lokalnyId>281509_MPZP_Tyrowo_Rys_20210531</app:lokalnyId>
                <app:wersjaId>20210531T000000</app:wersjaId>
            </app:Identyfikator>
        </app:IdIIP>
        <app:poczatekWersjiObjektu>2021-05-31T00:00:00</app:poczatekWersjiObjektu>
        <app:tytul>Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Tyrowo</app:tytul>
        <app:lacze>http://bip.gminaostroda.pl/userfiles/281509_MPZP_Tyrowo_Rys_20210531.tif</app:lacze>
        <app:legenda>http://bip.gminaostroda.pl/userfiles/281509_MPZP_Tyrowo_Legenda_20210531.jpg</app:legenda>
        <app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego>http://www.opengis.net/def/crs/EPSSG/0/2178</app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego>
        <app:rozdzielczoscPrzestrzenna>1000</app:rozdzielczoscPrzestrzenna>
        <app:opis>Załącznik nr 1</app:opis>
        <app:plan xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.5896/281509-
        MPZP/281509/MPZP/Tyrowo/App/20210531/20210531T000000"/>
    </app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego>
</wfs:member>
</wfs:FeatureCollection>

```

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda sporządzono w związku z realizacją Uchwały Nr XXII/185/2020 Rady Gminy Ostróda z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda.

Zgodnie z ww. uchwałą sporządzony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Obszar planu objęty jest ustaleniami obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części miejscowości Tyrowo, uchwalonego Uchwałą nr XXXIII/185/13 Rady Gminy Ostróda z dnia 7 lutego 2013 r. Na przedmiotowym terenie zostały wyznaczone funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowo – mieszkaniowej (jednorodzinnej), usługowej oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów alternatywnie tereny zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy zagrodowej, zieleni naturalnej, lasu, zieleni izolacyjnej, wód, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych, infrastruktury kolejowej. Właściciele terenów zwrócili się z wnioskiem o przeznaczenie terenów pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Przeznaczenie terenów jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w dokumencie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ostróda, które wyznacza dla danego obszaru kierunek skoncentrowanej działalności gospodarczej, w tym produkcji.

Obszar planu obejmuje tereny położone we wsi Tyrowo o powierzchni ok. 5,3 ha.

Plan wprowadził na przedmiotowym terenie funkcje: obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zieleni izolacyjnej i dróg wewnętrznych.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 t.j.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera część tekstową w formie uchwały Rady Gminy Ostróda, graficzną (załącznik nr 1 do uchwały) oraz rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu (załącznik nr 2) i rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik nr 3) oraz dane przestrzenne (załącznik nr 4). Projekt planu został sporządzony zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 t.j.), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. oraz zgodnie z zapisami zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ostróda.

O podjęciu uchwały przez Radę Gminy w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały poinformowane instytucje oraz osoby prywatne. W określonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. Wnioski, które wpłynęły od instytucji zostały przeanalizowane i uwzględnione przez Wójta Gminy Ostróda.

Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania z organami do tego uprawnionymi na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Większość z nich wypowiedziała się pozytywnie w kwestii przyjętych rozwiązań. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków odmówił uzgodnienia projektu planu i przedstawił swoje uwagi. Projekt planu został uzupełniony o uwagi organu i w efekcie uzyskał stosowne uzgodnienie.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do

publicznego wglądu w terminie od 26.03.2021 r. do 16.04.2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Ostróda oraz na stronie BIP Urzędu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 14.04.2021 r. za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Każdy, kto kwestionuje ustalenia projektu planu mógł, zgodnie z ustawowo określonym terminem, złożyć uwagi. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 30.04.2021 r. do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 t.j.)

Niniejszy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda uwzględnia wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 t.j.), tj.:

• **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie sposobów przeznaczenia terenów w §4 Uchwały, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w §5 Uchwały, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

• **walory architektoniczne i krajobrazowe** – plan zawiera zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych Uchwały.

• **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §6 Uchwały.

Dodatkowo w §8 Uchwały określono zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną (w tym sposoby zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków) z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska i przyrody.

• **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - plan nie wprowadza ustaleń w tym zakresie z powodu braku ku temu przesłanek.

• **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** - w granicach planu ustala się zaopatrzenie w ciepło, które należy realizować w sposób indywidualny, przy zastosowaniu kotłów spełniających normy emisji określone w przepisach odrębnych oraz mikroinstalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem elektrowni wykorzystujących energię wiatrową, co pozytywnie wpłynie na ochronę zdrowia ludzi. Plan uwzględnia również potrzebę ochrony wód podziemnych, poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technicznych uniemożliwiających zanieczyszczenie gruntów. Inwestycje na tym obszarze powinny być realizowane przy zastosowaniu wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

• **walory ekonomiczne przestrzeni** – zawarte w ustaleniach szczegółowych parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przy zachowaniu walorów środowiskowych przestrzeni.

• **prawo własności** – ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

• **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – w obrębie obszaru planu nie przewiduje się żadnych terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

• **potrzeby interesu publicznego** – teren planu przeznaczony jest pod funkcje związane z zabezpieczeniem potrzeb społeczności, poprzez wyznaczenie terenów pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zielen izolacyjną i drogi wewnętrzne.

• **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan wyznacza możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

• **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w jego opracowywaniu, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z możliwością składania uwag do przyjętych rozwiązań w projekcie planu.

Zarówno przed podjęciem prac nad planem, jak i w trakcie prac uwzględniono interes publiczny i prywatny, przeprowadzono inwentaryzację urbanistyczną, analizy dotyczące środowiska przyrodniczego, ekonomiczne i społeczne.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do publicznej wiadomości podano informację o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do w/w dokumentu. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia. Został wyłożony do publicznego wglądu, przeprowadzono również dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do projektu miejscowego planu, w terminie przewidzianym do składania uwag, nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 t.j.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 t.j.) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze Gminy Ostróda analizami w zakresie: aktualności dokumentów planistycznych, stopnia zaawansowania prac nad tymi dokumentami oraz stopnia pokrycia miejscowymi planami terenów zlokalizowanych na terenie gminy, a także zapotrzebowania na przygotowanie terenów pod opracowanie nowych planów bądź zmian obowiązujących planów miejscowych.

Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Gminy Ostróda i na ich podstawie Rada Gminy Ostróda podjęła Uchwałę nr XXI/173/2020 z dnia 24 lutego 2020 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie m.in. poprzez ustalenia dot. minimalnej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, zastosowana została technika opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). Procedura sporządzenia projektu planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami. O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

W granicach opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

- budowa, modernizacja i utrzymanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Inwestycje te finansowane będą ze środków własnych gminy przy udziale możliwych zewnętrznych źródeł finansowania. Udział Gminy Ostróda w finansowaniu ww. zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Gminy Ostróda w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych.