

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Ostróda
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Pietrzwałd, gmina Ostróda

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) Rada Gminy Ostróda po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda, uchwała co następuje:

§1. Uchwała się *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Pietrzwałd, gmina Ostróda* zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr VIII/76/2019 Rady Gminy Ostróda z dnia 31 maja 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie Pietrzwałd, gmina Ostróda.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Pietrzwałd, gmina Ostróda*;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jak też z danych przestrzennych aktu, stanowiących odpowiednio załączniki nr 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia wprowadzające

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - ZN – tereny zieleni naturalnej;
 - ZP – tereny zieleni urządzonej;
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych;
 - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 3) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy, w stosunku do budowli i obiektów małej architektury mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu do najwyższego punktu budowli lub obiektu małej architektury.

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć żaden element budynku.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) symboli określających przeznaczenie terenów;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) istniejącego gazociągu średniego ciśnienia;
- 6) strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;
- 7) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 8) pasa ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 9) granicy stanowiska archeologicznego z numerem AZP;
- 10) kierunek kalenicy głównej budynku.

2. Na rysunku planu treść informacyjną stanowią następujące oznaczenia:

- 1) linie obrazujące geometryczne zasady wewnętrznego podziału;
- 2) zasada lokalizacji budynków.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się realizację zabudowy nawiązującej do cech lokalnych, historycznych siedliska rolniczego poprzez lokalizację zespołów zabudowy składających się z maksymalnie 4 budynków mieszkalnych w jednym zespole - optymalne rozwiązania w zakresie lokalizacji budynków i kierunek kalenicy zostały pokazane na rysunku planu;

2) dla części terenów, ze względu na uwarunkowania terenowe ustalono kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do ulicowego charakteru wsi Mazurskiej;

3) w zakresie materiałów, proporcji i kolorystyki do regionalnych cech zabudowy Wzgórz Dylewskich zalicza się:

- a) ściany murowane z czerwonej cegły licowanej, przy czym ze względów użytkowych dopuszcza się okładziny ceramiczne imitujące cegłę,
- b) tynki tradycyjne lub imitacje tynków w odcieniach białego, szarego i beżowego,
- c) ściany typu „mur pruski”, otynkowane lub bez tynków,
- d) stosowanie drewna lub okładzin drewnopodobnych,

4) w zakresie pokrycia dachów do regionalnych cech zabudowy, zalicza się dachówkę ceramiczną bez połysku w kolorze ceglastej czerwieni typu holenderka przy czym ze względów użytkowych dopuszcza się:

- a) stosowanie okien połaciowych lub stosowanie przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż 1/3 jego powierzchni,
- b) okapy wysunięte poza bryłę budynku,
- c) stosowanie paneli fotowoltaicznych na powierzchni dachu;

5) w zakresie detali architektonicznych stanowiących wyznacznik stylu regionalnego zalicza się:

- a) ozdobne wiatrownice i pazdury wieńczące dach,
- b) okna krosnowe dwu lub czteroskrzydłowe z okiennicami lub ozdobną obudową okna,
- c) drzwi drewniane jedno lub dwuskrzydłowe, często z nadświetlem w górnej części,
- d) zdobione werandy i ganki;

6) w zakresie ogrodzeń do regionalnych cech zagospodarowania terenu zalicza się:

- a) stosowanie od strony dróg ogrodzeń ze sztachet drewnianych w układzie pionowym oraz kombinacji z kamieniem lub cegłą ceramiczną,
- b) zakaz stosowania od strony dróg ogrodzeń wyższych niż 1,8 m,
- c) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- d) stosowanie żywopłotów z drzew liściastych (grab, buk, wiąz) o ściśle geometrycznym, prostokątnym przekroju;

7) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

8) nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

9) w granicach planu nie wyznacza się szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich, w którym obowiązują przepisy w sprawie w/w Parku, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;

2) w odniesieniu do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne

w szczególności dotyczące udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie oraz przepisy dotyczące Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich;

3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 19 niniejszej uchwały;

4) na obszarze planu nie wyznacza się terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) krajobraz podlega ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji;

3) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 19 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich, w którym obowiązują przepisy w sprawie w/w Parku, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;

2) w granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Ostróda:

a) AZP 28-56/15 ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza i nowożytności,

b) AZP 28-56/17 ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza i nowożytności,

c) AZP 28-56/18 ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza i nowożytności,

d) AZP 28-56/19 ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza i nowożytności,

e) AZP 28-56/20 ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza i nowożytności.

3) ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnym o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zgodnie z przepisami w sprawie Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

§ 13. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1200 m², przy czym do powierzchni działki wlicza się fragment terenu oznaczonego symbolem MN, ZP lub/i ZN;

2) linie obrazujące optymalne, geometryczne zasady podziału zostały pokazane na rysunku planu.

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalań i podziałów nieruchomości;

2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;

b) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²;

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;

4) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci poza pasami dróg i ciągami komunikacyjnymi na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu, równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne;

5) w zakresie realizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych:

- a) dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych montowanych na dachach budynków za wyjątkiem połaci dachu od strony drogi powiatowej nr 1235N (od strony północno – wschodniej),
- b) wprowadza się zakaz stosowania urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków z zachowaniem warunków gruntowo-wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) miejscowość Pietrzwałd położona jest w granicach aglomeracji Samborowo wyznaczonej na podstawie Rozporządzenia nr 5 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 11 stycznia 2006 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Samborowo, co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu określonego w obowiązującym Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - b) w granicach planu występują sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: linie napowietrzne średniego napięcia;
 - c) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV wyznaczono w odległościach 6,5 m od osi linii pas ochrony funkcyjnej oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują odrębne zasady zagospodarowania i zabudowy;
 - d) w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii średniego napięcia SN 15 kV oraz w miejscach lokalizacji nowo projektowanych urządzeń elektroenergetycznych obowiązuje zakaz sadzenia wysokich drzew oraz krzewów, budowy wysokich ogrodzeń oraz obowiązują pozostałe ograniczenia wynikające z norm przepisów odrębnych;
 - e) dla przebudowywanych lub nowo projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić pas ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) dla przebudowywanych lub nowo projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii);
 - g) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - c) w granicach planu występuje gazociąg średniego ciśnienia o ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa i średnicy DN 90;
 - d) dla gazociągu średniego ciśnienia DN 90 wyznaczono strefę kontrolowaną (oznaczoną na rysunku planu) o szerokości 1,0 m, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu;
 - e) w strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
 - f) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych odcinków sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
 - a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się: gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny łączący obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi istniejąca droga powiatowa nr 1235N – położona wzdłuż wschodniej granicy planu;
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-

jezdne;

3) przy realizacji systemu komunikacyjnego należy uwzględnić przepisy dotyczące dróg pożarowych;

4) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 18. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego: nie występują.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 19. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
MN.01 MN.04 MN.05 MN.07 MN.08 MN.09 MN.10 MN.11 MN.12 MN.13 MN.14 MN.16 MN.17 MN.18	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>Część terenów MN.01, MN.07, MN.11 położona jest odpowiednio w granicach stanowisk archeologicznych AZP 28-56/15 , AZP 28-56/19, AZP 28-56/18 – ochrona zgodnie z § 10 niniejszej uchwały.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą, w formie zespołów zabudowy składających się z nie więcej niż 4 budynków mieszkalnych na jednym terenie elementarnym, przy czym nie więcej niż 1 budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej; 3) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczego lub garażowego; 4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 8,5 m, pozostałe obiekty budowlane – nie więcej niż 4,0m; 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni, 6) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy; 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20; 8) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,40; 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny; 11) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 12) dla terenu MN.16 dopuszcza się lokalizację zabudowy na działce budowlanej w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką lub przy tej granicy według przepisów odrębnych; 13) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 niniejszych ustaleń; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.02 MN.03 MN.06 MN.15 MN.19 MN.20	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż 1 budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej;

MN.21	<ol style="list-style-type: none"> 3) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczego lub garażowego; 4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 8,5 m, pozostałe obiekty budowlane – nie więcej niż 4,0m; 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni, 6) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy; 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20; 8) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,40; 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%; 10) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów bezpośrednio z dróg wewnętrznych; 11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny; 12) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 13) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszych ustaleń; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.
ZN.01 ZN.02 ZN.03 ZN.04 ZN.05 ZN.06 ZN.07 ZN.08 ZN.09 ZN.10	<p>Tereny zieleni naturalnej</p> <p>Część terenu ZN.06 położona jest w granicach stanowiska archeologicznego AZP 28-56/20 – ochrona zgodnie z § 10 niniejszej uchwały.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 2) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia.
ZP.01 ZP.02 ZP.03 ZP.04 ZP.05 ZP.06 ZP.07 ZP.08 ZP.09 ZP.10 ZP.11	<p>Tereny zieleni urządzonej</p> <p>Część terenów ZP.01, ZP.03 i ZP.09 położona jest w granicach stanowisk archeologicznych AZP 28-56/17, AZP 28-56/19, AZP 28-56/15, AZP 28-56/20 – ochrona zgodnie z § 10 niniejszej uchwały.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury; 2) dla obiektów małej architektury ustala się następujące parametry: <ol style="list-style-type: none"> a) maksymalna wysokość nie więcej niż 4,0 m, b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 95%; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
KDW.01 KDW.02 KDW.03 KDW.04	<p>Tereny dróg wewnętrznych</p> <p>Teren KDW.03 położony jest w granicach stanowiska archeologicznego nr AZP 28-56/17 – ochrona zgodnie z § 10 niniejszej uchwały.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m; 2) nawierzchnię należy utrzymać jako przepuszczalną; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
Kpj.01 Kpj.02 Kpj.03 Kpj.04 Kpj.05 Kpj.06 Kpj.07 Kpj.08 Kpj.09 Kpj.10 Kpj.11	<p>Tereny ciągów pieszo-jezdných</p> <p>Część terenu Kpj.01 położona jest w granicach stanowiska archeologicznego nr AZP 28-56/18 – ochrona zgodnie z § 10 niniejszej uchwały.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m; 2) nawierzchnię należy utrzymać jako przepuszczalną; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Kpj.12 Kpj.13 Kpj.14	
---	--

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

§ 20. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostróda.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przedmiotowy plan dotyczy terenów objętych Uchwałą Nr VIII/76/2019 Rady Gminy Ostróda z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie Pietrzwałd, gmina Ostróda. Teren objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich, na południe od miejscowości Pietrzwałd. Plan obejmuje tereny niezabudowane przeznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Plan wprowadza uporządkowaną strukturę układu zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do dawnego układu siedlisk rolniczych położonych na terenie Wzgórz Dylewskich (Mazury Zachodnie). Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy, jako organ sporządzający projekt zmiany planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Ostróda podjęła Uchwałą Nr XXI/173/2020 z dnia 24 lutego 2020 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Teren objęty planem stanowi własność prywatną. Jest położony bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 1235N, wyposażony w sieć wodociągową. Sieci kanalizacji sanitarnej, gazowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna znajdują się w drodze powiatowej nr 1235N lub w odległości do 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi. W zakresie komunikacji główny trzon stanowi projektowana droga wewnętrzna połączona z drogą powiatową nr 1235N.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.