

Uchwała Nr LXVIII/517/2023

Rady Gminy Ostróda

z dnia 26 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie i miejscowości Kajkowo przy ulicy Bukowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz Uchwały Nr XVI/117/2016 Rady Gminy Ostróda z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie i miejscowości Kajkowo przy ulicy Bukowej oraz Uchwały Nr XXXII/265/2021 Rady Gminy Ostróda z dnia 29 marca 2021 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie i miejscowości Kajkowo przy ulicy Bukowej, Rada Gminy Ostróda, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostróda, uchwała, co następuje:

Rozdział I

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie i miejscowości Kajkowo przy ulicy Bukowej, zwany 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 „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie i miejscowości Kajkowo przy ulicy Bukowej”, 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) pasa ochrony funkcyjnej wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

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

4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 7) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 8) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Plan, z racji braku występowania uwarunkowań i przesłanek na terenach objętych opracowaniem, nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) 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;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział II

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu stanie się główną i dominującą formą zagospodarowania tego terenu;
- 2) **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;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków;
- 4) **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;
- 5) **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;

6) **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) **PU** - tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;
- 2) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

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

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

- 1) zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy, usytuowania kalenic budynków 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 zgodnie z 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;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia:
 - a) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - b) dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności dla mieszkańców i użytkowników nieruchomości zlokalizowanych w otoczeniu obszaru opracowania planu,
 - c) rozprzestrzeniania się czynników uciążliwych na okoliczne tereny zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi,
 - d) dla jakości produktów rolnych, sadowniczych lub ogrodniczych na pobliskich terenach;
- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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. W zakresie systemów komunikacji ustala się, że obsługę komunikacyjną terenu funkcjonalnego zapewniają tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami KDL oraz gminna droga publiczna – ul. Bukowa przyległa do terenu planu.

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

- 1) dla terenu zabudowy produkcyjno-usługowej ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 2) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych w granicach własnej działki budowlanej;
- 3) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **KDL** 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 **PU**, wzdłuż granic działki budowlanej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmienia przeznaczenia terenu funkcjonalnego i nie ogranicza jego realizacji.

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;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych 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) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 500 kW, z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenie w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło projektowanej należy realizować w sposób indywidualny;
- 2) na terenach oznaczonych w planie symbolami PU dopuszcza się ogrzewanie z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 500 kW, z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. ustala się zasady z zakresu zaopatrzenie w gaz:

- 1) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia zabudowy w gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się, iż dla sieci gazowych obowiązują strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 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 w strefach ograniczonego zagospodarowania obowiązujących dla linii elektroenergetycznych, zgodnie z normami, przepisami i zasadami branżowymi.

§ 10. 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 uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **PU**:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych – 10 000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych – 50 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

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

§ 11. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone w planie symbolami **KDL**.

2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się realizację zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenu funkcjonalnego.

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

1. Ustala się wysokość stawki procentowej dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem literowym:

- 3) **PU** – 30%;
- 4) **KDL** – 30%.

Rozdział IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1PU**;

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów,
 - b) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 20%,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01 (1%),
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,70 (70%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,4;
- 4) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla obiektów budowlanych:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie wyżej 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 barw pastelowych;
- 5) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie 1PU: 5000 m²;

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **2PU**:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;
- 2) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) zezwala się na przeprowadzenie robót budowlanych w ramach istniejących budynków, pod warunkiem, że będą zgodne z ustaleniami niniejszego planu,
 - c) budynki należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów,
 - d) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały,

- e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 5%,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01 (1%),
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,70 (70%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,1;
- 4) ustala się następujące parametry techniczne budynków:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie wyżej niż 20,00 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 barw pastelowych;
- 5) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie 2PU: 4000 m².

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **3PU**:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;
- 2) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) budynki należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów,
 - b) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 5%,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01 (1%),
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,70 (70%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,1;
- 4) ustala się następujące parametry techniczne budynków:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie wyżej niż 20,00 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 barw pastelowych;

5) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie 3PU: 3000 m².

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

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDL**:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, chodników, ścieżek rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego zgodnie z rysunkiem planu tj. 15 m;
- 4) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3 m;
- 5) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10 m.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **2KDL**:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: chodników, ścieżek rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) teren funkcjonalny **2KDL** stanowi poszerzenie terenu drogi przyległej do terenu planu;
- 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu - docelowa szerokość pasa drogowego 15 m wraz z działką nr 290 stanowiącą drogę przyległą do obszaru planu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15. 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

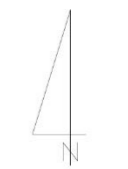
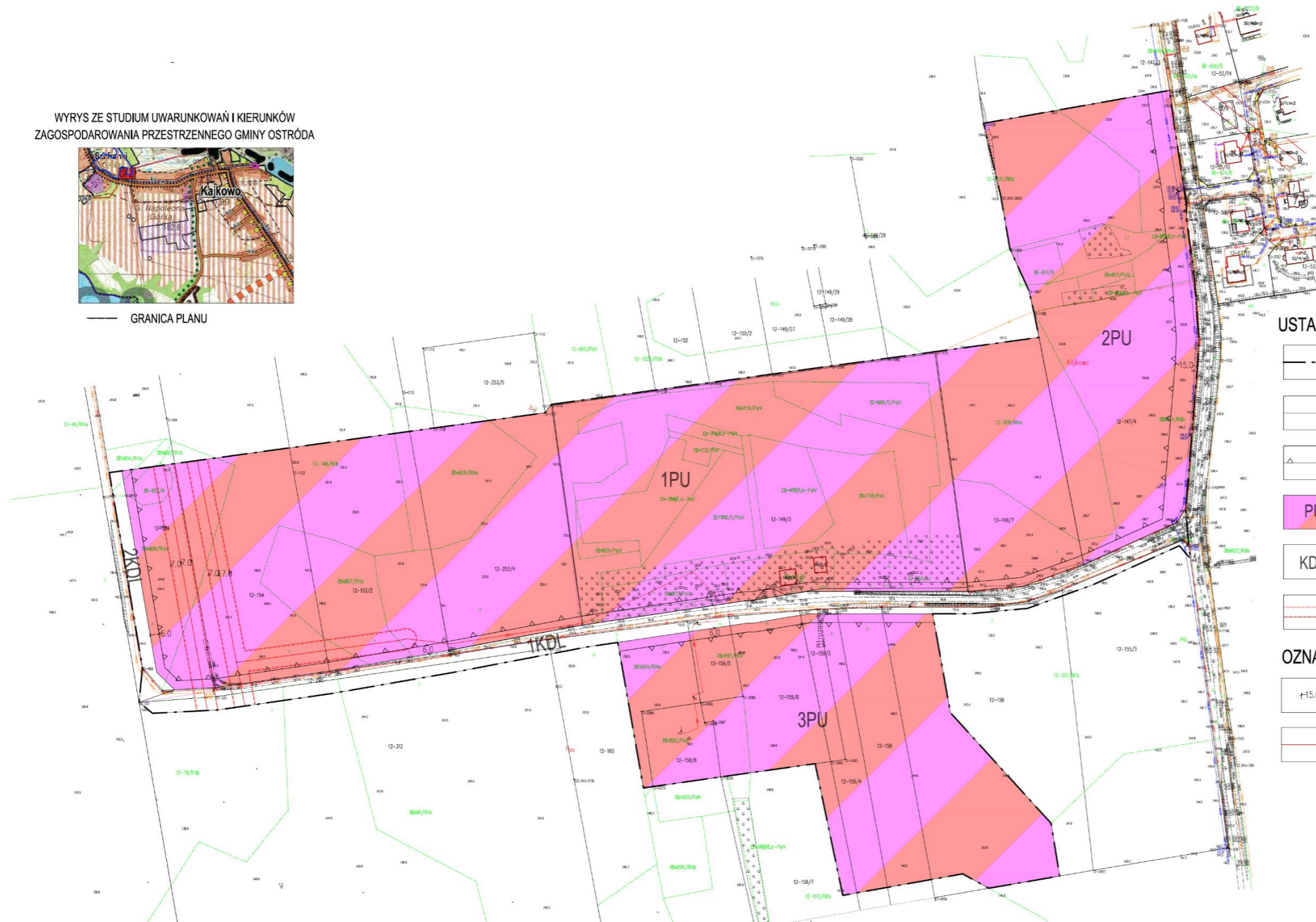
Janusz Sadowski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie i miejscowości Kajkowo przy ulicy Bukowej

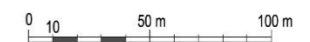
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSTRÓDA



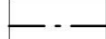





GRANICA PLANU





SKALA 1:1000



USTALENIA:

-  GRANICA PLANU
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  PU TERENY ZABUDOWY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
-  PAS TERENU OCHRONY FUNKCYJNEJ WOKÓŁ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

-  WYMIAROWANIE W METRACH
-  PRZEBIEG ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI			
			
Placik, ul. Piłsudskiego 19			
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI KAJKOWO PRZY ULICY BUKOWEJ			
AUTOR OPRACOWANIA	mgr inż. Maciej Wronka	PODPIS	SKALA 1:1000
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Maciej Wronka	DATA 01.2023r.	ZKAZANIE NR 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVIII/517/2023

Rady Gminy Ostróda

z dnia 26 maja 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie i miejscowości Kajkowo przy ulicy Bukowej**

Na podstawie art. 17 pkt 9 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) projekt planu został trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Pierwsze wyłożenie odbyło się w dniach od 24.11.2017 r. do 18.12.2017 r., każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w nieprzekraczalnym terminie do dnia 02.01.2018 r. Podczas pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie i miejscowości Kajkowo przy ulicy Bukowej do publicznego wglądu, wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona przez Wójta Gminy Ostróda (Zarządzenie Nr 6/2018 Wójta Gminy Ostróda z 22 stycznia 2018 r.).

Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 05.05.2022 r. do 26.05.2022 r., każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w nieprzekraczalnym terminie do dnia 09.06.2022 r. W ustawowym terminie wpłynęła jedna uwaga składająca się z 7 podpunktów. Dwa z podpunktów zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Ostróda, pozostałe pięć nie zostało uwzględnionych (Zarządzenie Nr 119/2022 Wójta Gminy Ostróda z 28 czerwca 2022 r.). Rada Gminy Ostróda rozstrzyga o nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Ostróda podpunktach uwagi w następujący sposób:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	11
1.	09.06.2022	J. W.*	1. Dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej na całym terenie PU. Zastosowana konstrukcja zapisu w planie dopuszczającego realizację sieci infrastruktury technicznej w drogach publicznych lub, o ile nie narusza to przepisów odrębnych: a) wzdłuż granic działki budowlanej, b) w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny funkcjonalne PU,	dz. ew. nr 156, 155/3	dz. nr 156 – w części objęta projektem planu miejscowego, który wyznacza funkcję 3PU – tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej dz. nr 155/3 – położona jest poza granicami projektu miejscowego planu		x	Uwaga nieuwzględniona - plan miejscowy musi określać lokalizację infrastruktury technicznej lub kierunkowy przebieg sieci. Dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej na całym terenie PU, o co wnioskuję wnoszący uwagę, może skutkować rozstrzygnięciem nadzorczym wojewody, stwierdzającym nieważność planu.

		<p>wskazuje, iż sieci mają być realizowane w drodze publicznej albo muszą spełniać oba powyższe warunki, co sprowadza się do możliwości realizacji infrastruktury bezpośrednio przy drodze.</p> <p>Wnioskowany jest zapis dopuszczający realizację infrastruktury technicznej w granicach terenów funkcjonalnych, a tylko alternatywnie wzdłuż granic działki budowlanej lub w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny funkcjonalne PU lub w granicach działki budowlanej do obsługi terenu funkcjonalnego.</p>					Zastosowany w projekcie planu zapis nie odnosi się do przyłączy, wobec czego obsługa budynków na terenach funkcjonalnych zostanie zapewniona.
		<p>2. Zmiana zapisów dotyczących ustalenia minimalnej powierzchni działki budowlanej z 3000 m² do 2000 m².</p> <p>Zmiana wielkości minimalnej powierzchni działki umożliwi wydzielenie mniejszych działek pod niewielką działalność usługową czy drobną produkcję.</p>				x	Uwaga nieuwzględniona – zastosowane w projekcie planu wskaźniki i parametry, w tym także odnoszące się do minimalnej powierzchni działki budowlanej odzwierciedlają politykę przestrzenną gminy przyjętą dla tego terenu. Ponadto wielkość działek, a co za tym idzie możliwa ich ilość do wydzielenia, dostosowana została do układu komunikacyjnego.
		<p>3. Wprowadzenie zapisów dopuszczających realizację infrastruktury towarzyszącej i wewnętrzną obsługę komunikacyjną. Sugerowane jest dopisanie w ustaleniach szczegółowych w punkcie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zapisu: „dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz wewnętrznej obsługi komunikacyjnej, towarzyszących funkcji terenu”.</p>				x	Uwaga nieuwzględniona – dopuszczenie w ramach terenu funkcjonalnego PU realizacji komunikacji wewnętrznej jest niedopuszczalne i może skutkować rozstrzygnięciem nadzorczym wojewody, stwierdzającym nieważność planu. Drogi wewnętrzne stanowią odrębny sposób przeznaczenia terenu, oznaczony symbolem KDW i kolorem jasnoszarym. Stąd też droga wewnętrzna traktowana jako odmienny, różny rodzaj przeznaczenia terenu, musi spełniać wymogi określone w art. 15 ustawy, tj. mieć właściwe oznaczenie kolorystyczne, odpowiednie dla tego terenu

								ustalenia, a także stanowić obszar wyodrębniony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu. Możliwość realizacji infrastruktury technicznej jest dopuszczona w ustaleniach ogólnych planu, nie ma konieczności ponawiania zapisu w ustaleniach szczegółowych.
			4. Objęcie planem miejscowym pozostałej części dz. ew. 156 oraz części działki nr ew. 155/3 niebędących gruntami rolnymi klasy III. Tereny te, pomimo iż stanowią grunty rolne klasy IV, zostały wyłączone z opracowania planu wraz z terenami, obejmującymi grunty klasy III, dla których nie została uzyskana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.				x	Uwaga nieuwzględniona – uwaga nie dotyczy terenów objętych przedmiotowym projektem planu miejscowego.
			5. Wniosek o zmniejszenie szerokości terenu funkcjonalnego 1KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej z 15 m do 12 m. Zajęcie 4 m terenów z działek stanowiących własność prywatną wywoła konieczność wykupu tych gruntów i poniesienia kosztów przez gminę.				x	Uwaga nieuwzględniona – ze względu na charakter terenu, jego przeznaczenie w planie pod tereny produkcyjne, składów i magazynów, przebieg sieci uzbrojenia terenu i konieczność zapewnienia dojazdu dużym gabarytowo samochodom ciężarowym, zaprojektowano teren funkcyjny 1KDL o szerokości 15m.

**Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe i adresowe.*

Trzecie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 14.04.2023 r. do 08.05.2023 r., każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22.05.2023 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie i miejscowości Kajkowo przy ulicy Bukowej

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) stwierdza się, że w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie i miejscowości Kajkowo przy ulicy Bukowej przewiduje się realizację zadań własnych Gminy Ostróda z zakresu infrastruktury technicznej:

- budowa i utrzymanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- budowa i utrzymanie dróg publicznych.

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 LXVIII/517/2023

Rady Gminy Ostróda

z dnia 26 maja 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę