

Uchwała Nr LXXI/550/2023

Rady Gminy Ostróda

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 65/5 położonej w obrębie Ostrowin, gmina Ostróda

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), 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 XXXIX/339/2021 Rady Gminy Ostróda z dnia 15 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 65/5 położonej w obrębie Ostrowin, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 65/5 położonej w obrębie Ostrowin, gmina Ostróda, 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 dla działki ew. nr 65/5 położonej w obrębie Ostrowin, 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:

- 1) ustaleń ogólnych:
 - a) granicy planu,
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - d) cyfrowo- literowego oraz kolorystycznego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;
- 2) ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:
 - a) teren w całości położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy.
3. Elementy rysunku niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Plan miejscowy 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) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 8) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) 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;
- 11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

5. Z racji braku przesłanek do wyznaczania, plan nie zawiera:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Rozdział II

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania 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 terenu 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) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność usługową, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także niepowodującą przekroczenia w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz poza jej granicami, standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **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) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 4) **R** – teren rolniczy;
- 5) **W** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 6) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz 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. Nakazuje się stosowanie jednorodnej kolorystyki pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach jednej działki budowlanej.

3. 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 znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
- 4) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **MNU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) pozostałe tereny funkcjonalne nie podlegają ochronie akustycznej.

2. W zakresie ochrony przyrody ustala się zasady wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności nakazy, zakazy i odstęstwa od zakazów.

3. Na terenie planu 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, iż obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewnia przyległa do terenu planu publiczna droga gminna nr 153141N przez drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolami **KDW** i przyległa do terenu planu drogę wewnętrzną (dz. nr 104/1).

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolami **MN** ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny;
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej w planie symbolem **MNU** ustala się:
 - a) minimum 1,0 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny,
 - b) minimum 1,0 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny i 1,0 miejsce postojowe na jeden lokal usługowy realizowany w budynku mieszkalno-usługowym,
 - c) minimum 1,0 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 3) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych wyłącznie na terenie własnej działki budowlanej;
- 4) nie ustala się zasad i ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **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 **ZN** na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji funkcji i nie zmienia przeznaczenia terenu funkcjonalnego;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN**, **MNU** wzdłuż granic działki budowlanej w pasie o szerokości 4,0 m, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji funkcji i nie zmienia przeznaczenia terenu funkcjonalnego.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się, iż 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 lub na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, z chwilą jej wybudowania, 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) ustala się, iż 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 za pomocą odnawialnych źródeł energii – paneli fotowoltaicznych umieszczanych na dachach budynków, o mocy odpowiadającej mocy mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
- 5) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w niezbędnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) sieci telekomunikacyjne należy realizować 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 grzewczych 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 i biogazowni.

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) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 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. Dla terenu planu obowiązują zasady wynikające z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

2. Dla gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (RIIIb) znajdujących się w graniach terenu funkcjonalnego **1R**, obowiązują zasady wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Na terenie planu nie występują tereny górnicze.

4. Na terenie planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

5. Na terenie planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

6. Na terenie planu 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) wynikające z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;

2) na gruntach rolnych III klasy bonitacyjnej, znajdujących się w graniach terenu funkcjonalnego **1R**, ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych.

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

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia 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 procedury scalania i podziału nieruchomości na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **MN, MNU**:

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych – 1200 m²;

2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych – 25 m;

3) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się;

4. Nie ustala się parametrów nowo wydzielanych działek na pozostałych terenach funkcjonalnych.

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

§ 12. 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) **MN, MNU** – 15%;

2) **KDW** – 10%;

3) **ZN, W, R** – 0,1%.

Rozdział IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1MN** do **4MN**:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące,
 - b) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - c) garaże realizować jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących lub połączonych z innymi budynkami,
 - d) budynki gospodarcze i wiaty realizować w formie wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
 - e) altany realizować jako wolnostojące,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - h) obiekty budowlane zlokalizowane na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **2MN**, **4MN**, wzdłuż granicy z użytkiem leśnym, należy realizować w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi, dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 70%,
 - 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 – 0,20 (20%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,60;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10,0 m,
 - b) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe do osi drogi obsługującej działkę,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych, garażowych:
 - a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6,0 m,

- b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle lub prostopadle do osi drogi obsługującej działkę,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 5,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;
- 8) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1200 m².

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym MNU

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

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) budynków garażowych,
 - c) wiat i altan,
 - d) obiektów małej architektury;
- 3) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako zabudowę jednorodzinną;
- 4) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe;
- 5) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki mieszkalne, budynki usług nieuciążliwych realizować jako wolnostojące,
 - b) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej i usługowej w jednym budynku,
 - c) budynki gospodarcze, budynki garażowe realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą,
 - d) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do budynków gospodarczych lub garażowych,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały;
- 6) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 60%,
 - 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 – 0,30 (30%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,90;

- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych, budynków usługowych, budynków mieszkalno-usługowych:
- wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 12,0 m,
 - dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°; kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
 - w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych,
- 8) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych, budynków garażowych:
- wysokość zabudowy - nie wyżej niż 5,0 m,
 - usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
 - w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 9) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- wysokość zabudowy - nie wyżej niż 4,0 m,
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;
- 10) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 11) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1200 m².

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem R

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

- przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren rolniczy;
- ustala się rolnicze użytkowanie terenu w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

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

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1ZN** do **5ZN**:

- przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zieleni naturalnej;
- ustala się, że tereny funkcjonalne mogą być zagospodarowane jako zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej zlokalizowanej na przyległych działkach budowlanych;
- dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 95%;
- maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 5,0 m.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem W

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

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu funkcjonalnego;
- 3) dopuszcza się realizację pomostów drewnianych.

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

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW**:

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

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

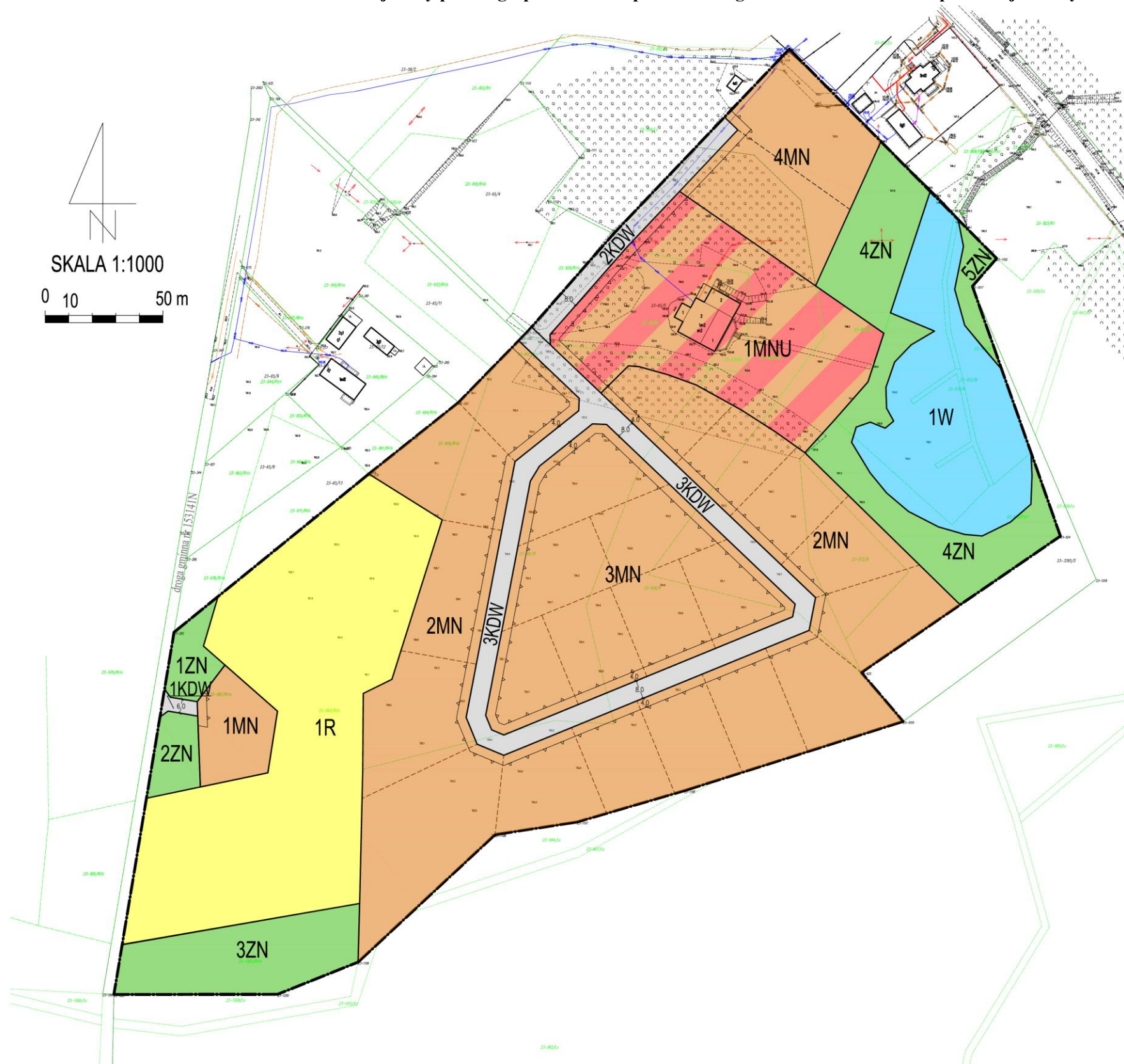
§ 19. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostróda.

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 dla działki ew. nr 65/5 położonej w obrębie Ostrowin, gmina Ostróda



USTALENIA OGÓLNE:

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- R TEREN ROLNICZY
- W TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:
 TEREN W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY GÓRNEJ DRWĘCY

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI
- WYMIAROWANIE W METRACH

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI			
PLUSKI, UL. PLUSZNA 19			
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI EW. NR 65/5 POŁOŻONEJ W OBREBIE OSTROWIN, GMINA OSTRÓDA			
AUTORZY		PODPIS	
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Maciej Wronka		SKALA 1:1000
PROJEKTANT	mgr inż. Marta Witkowska		DATA 05.2023 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXI/550/2023

Rady Gminy Ostróda

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 65/5 położonej w obrębie Ostrowin, 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 2023 r., poz. 977) 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 wpłynęły nw. uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 65/5 położonej w obrębie Ostrowin, gmina Ostróda, nieuwzględnione przez Wójta Gminy Ostróda, które Rada Gminy Ostróda rozstrzyga 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	9
1.	27.06.2023	osoba fizyczna *	Składający uwagę zgłasza zastrzeżenia co do trybu sporządzenia Prognozy oddziaływania na środowisko. Wątpliwości budzi pora roku przeprowadzenia wizji terenowej (według składającego uwagę przypadająca na okres zimowy lub wczesną wiosną), kiedy przyroda jest	dz. ew. nr 65/5	dz. nr 65/5, obręb Ostrowin – działka przeznaczona została pod następujące funkcje: – MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; – MNU - teren		x	Wizja terenowa na potrzeby opracowania prognozy oddziaływania na środowisko została przeprowadzona dwukrotnie – I wizja – listopad 2021 r., II wizja – wrzesień 2022 r. Podczas prowadzonych wizji autor prognozy przeprowadził inwentaryzację terenu i zapoznał się z uwarunkowaniami środowiskowymi panującymi na przedmiotowej działce oraz w jej sąsiedztwie. Wyniki przeprowadzonych wizji

		<p>uśpiona oraz krótki czas przeprowadzenia analizy i jej powierzchowność. Składający uwagę wnioskuję o ponowne przeprowadzenie wizji terenowej w okresie letnim.</p>		<p>zabudowy mieszkaniowo-usługowej;</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZN – tereny zieleni naturalnej; - R – teren rolniczy; - W – teren wód powierzchniowych śródlądowych; - KDW – tereny dróg wewnętrznych 			<p>terenowych wraz z analizami dostępnych map tematycznych i opracowań środowiskowych, zostały zamieszczone w dokumencie prognozy oddziaływania na środowisko. Dokument ten wraz z projektem miejscowego planu został przedłożony właściwej do spraw ochrony przyrody jednostce tj. Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Olsztynie do zaopiniowania i uzgodnienia. RDOŚ nie zgłosił żadnych zastrzeżeń co do trybu opracowania prognozy, czy jej zawartości merytorycznej. Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona rzetelnie, zgodnie z przepisami prawa i wymaganym zakresem ustawowym, uzgodnionym z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Wobec akceptacji treści prognozy oraz rozwiązań przyjętych w projekcie planu, przez organ właściwy do spraw ochrony środowiska przyrodniczego oraz opiniowania i uzgadniania prognozy-RDOŚ, nie zachodzą przesłanki do ponownego opracowania prognozy oddziaływania na środowisko.</p>
		<p>Wniosek o zwiększenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z projektowanej 1200 m² do 2000 m². Uzasadniane jest to położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu i bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 oraz tym, iż powierzchnia okolicznych działek budowlanych przekracza 2000 m².</p>				x	<p>Przyjęta w projekcie planu minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej jest zgodna z polityką przestrzenną gminy Ostróda przyjętą dla przedmiotowego terenu w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Położenie w granicach formy ochrony przyrody, jaką jest Obszar Chronionego Krajobrazu oraz sąsiedztwo obszaru Natura 2000, nie stanowią podstawy do zmiany minimalnej powierzchni działki budowlanej.</p>

			Wniosek o zwiększenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej z projektowanej 70% (dla terenów MN) i 60% (dla terenu MNU) do 80%.				x	Przyjęty w projekcie planu wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej jest zgodny z polityką przestrzenną gminy Ostróda przyjętą dla przedmiotowego terenu w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
--	--	--	--	--	--	--	---	---

**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.*

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 65/5 położonej w obrębie Ostrowin, gmina Ostróda

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 planu nie przewiduje się realizacji zadań własnych Gminy Ostróda z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXI/550/2023

Rady Gminy Ostróda
z dnia 31 sierpnia 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