

UCHWAŁA NR ...
RADY GMINY OSTRÓDA
z dnia ...

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek
ew. Nr 370/2, 370/3, 370/4, położonych w obrębie Lubajny, gmina Ostróda**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr V/48/2019 Rady Gminy Ostróda z dnia 22 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. Nr 370/2, 370/3, 370/4, położonych w obrębie Lubajny, gmina Ostróda, Rada Gminy Ostróda, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ostróda, uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. Nr 370/2, 370/3, 370/4, położonych w obrębie Lubajny, 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 działek ew. Nr 370/2, 370/3, 370/4, położonych w obrębie Lubajny gmina Ostróda”, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych **Gminy Ostróda**, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 5) **danych przestrzennych** utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.
2. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
 - 1) granicy planu;

- 2) przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 4) cyfrowo- literowego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu,
 - 5) pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
 - 6) strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia.
3. Elementy rysunku niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) 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;
 - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 10) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
5. Z racji braku występowania uwarunkowań na terenie objętym niniejszym planem, w planie nie ustala się:
- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 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:
 - a) **przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu stanie się główną i dominującą formą zagospodarowania tego terenu,
 - b) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo-literowym,
 - c) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków,
 - d) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu,
 - e) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść,
 - f) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

ROZDZIAŁ III PRZEPISY OGÓLNE

§4.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.

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

- 1) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 2) **ZN** – teren zieleni naturalnej.

§5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) zachowania terenów zieleni i powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
 - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;
 - 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
 - 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

§6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu;
 - 4) w granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.
2. Na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych z powodu braku opracowania audytu krajobrazowego, w którym określa się granice ich występowania.

§7.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

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 zapewnia droga publiczna przyległa do terenu opracowania;
2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenu funkcjonalnego w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - 1) dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego w planie symbolem **1U** ustala się minimum 4,0 miejsca postojowe na działalność usługową prowadzoną na tym terenie;
 - 2) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych wyłącznie na terenie własnej działki;
 - 3) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **1U** i **1ZN** na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu funkcjonalnego.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;
 - 2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
 - 1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków 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, 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) sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do napowietrznych sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem pasów terenu ochrony funkcyjnej linii napowietrznej średniego napięcia, w odległościach określonych na załączniku graficznym;
 - 4) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane podziemnie;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować w sposób indywidualny, z zastosowaniem:
- 1) kotłów spełniających normy emisji określone w przepisach odrębnych;
 - 2) mikroinstalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem elektrowni wykorzystujących energię wiatrową;
9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - 2) dla sieci gazowej średniego ciśnienia wyznacza się strefę kontrolowaną, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 - 3) w granicach strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z 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. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych dla sieci gazowej średniego ciśnienia w granicach wyznaczonej strefy kontrolowanej gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.
3. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
5. Na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych z powodu braku opracowania audytu krajobrazowego, w którym określa się granice ich występowania.

§10.

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

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

- 1) w pasach terenu ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w odległościach określonych na załączniku graficznym, zgodnie z przepisami odrębnymi, normami i zasadami branżowymi;
- 2) w granicach strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **1U** – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **1U** – 25 m
 - 3) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się,
 - 4) nie ustala się parametrów nowo wydzielanych działek dla terenu funkcjonalnego **1ZN**.
4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz dojazdów i dojść.

§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) **U** – 30%,
 - 2) **ZN** – 0,01%.

ROZDZIAŁ IV
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§13.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem U

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1U**:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zabudowy usługowej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) budynków gospodarczych,
 - c) budynków garażowych,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) obiektów małej architektury;
 - 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki usługowe realizować jako wolnostojące lub zespolone ze sobą,
 - b) budynki garażowe, budynki gospodarcze, wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
 - 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 40%,
 - 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 – 0,40 (40%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;
 - 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku usługowego, budynku gospodarczego, budynku garażowego:
 - a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 8,0 m,
 - b) dach płaski kryty papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; kryty dachówką, blachodachówką, materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
 - c) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, blacha, panele elewacyjne, tynki w kolorystyce pastelowej;
 - 6) 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 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką, materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;
- 7) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 8) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m².

§14.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZN

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

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zieleni naturalnej;
- 2) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
- 3) ustala się wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – nie wyżej niż 8,0 m.

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