

Uchwała Nr XLII/344/2018
Rady Gminy Ostróda
z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej
w miejscowości Durąg

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXXIV/194/2013 z dnia 25 lutego 2013r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części miejscowości Durąg, Rada Gminy Ostróda, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda, uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Durąg”, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice terenu objętego planem zostały przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Durąg składa się z:

- 1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 – stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy – stanowiącego załącznik nr 3;

3. Przedmiotem planu są 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 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, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 9) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Ze względu na brak zastosowania plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

Rozdział I

USTALENIA OGÓLNE

§ 2. 1. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem;
- 2) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica opracowania;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - d) cyfrowo – literowe oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu;
- 3) Pozostałe elementy rysunku planu nie wymienione w pkt. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

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

- 1) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 2) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku;
- 4) **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;

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem cyfrowo – literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- | | |
|------------|---|
| MN | - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; |
| R | - tereny rolnicze; |
| ZP | - tereny zieleni urządzonej; |
| KDZ | - teren drogi publicznej klasy Z; |
| KD | - teren drogi publicznej; |
| KDW | - tereny dróg wewnętrznych. |

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1, oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi danego terenu funkcjonalnego;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza budowy.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:

1) ustala się w zakresie ochrony środowiska:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- b) zakaz nasypywania i obniżania terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich;
- c) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z dróg i placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
- d) wody opadowe i roztopowe z terenów o szczelnej nawierzchni należy odprowadzić do odbiorników lub studni chłonnych po uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach odrębnych;
- e) zakaz wprowadzania do ziemi substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

2) ustala się w zakresie ochrony środowiska następujące zasady:

- a) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy odrębne:
 - MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
- b) ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowywania odpadów w sposób zgodny z odpowiednimi planami gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem możliwości segregacji odpadów.

3) ustala się w zakresie ochrony przyrody:

- a) ustala się zasady wynikające z położenia terenów objętych planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) ustala się w zakresie ochrony krajobrazu i zasad kształtowania krajobrazu:

- a) nakaz kształtowania nowej zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- b) odległość zabudowy od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) jako zasadę przyjmuje się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej w pasie dróg;

- a) na pozostałych terenach dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych i nie narusza przepisów odrębnych;

2) ustala się w zakresie systemów komunikacji następujące zasady:

- a) obsługa komunikacyjna terenu odbywa się z publicznej drogi powiatowej Nr 1232 N klasy Z Wirwajdy – Smykowo – Szyldak – Olsztynek oraz z publicznej drogi gminnej Nr 153150 N poprzez układ dróg wewnętrznych;
- b) drogi pożarowe projektować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

- a) ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż dwa stanowiska dla każdej działki budowlanej;
- b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- b) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) ustala się zasady z zakresu odprowadzenia i oczyszczania ścieków:
- a) dla całego obszaru planu ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni;
- 6) ustala się zasady z zakresu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- a) w przypadku poszczególnych działek budowlanych wody opadowe odprowadzić poprzez projektowany system kanalizacji deszczowej lub zagospodarować we własnym zakresie przez inwestora;
- 7) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy wykonać z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych za pomocą kabli doziemnych;
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i wolnostojących paneli słonecznych;
- 8) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym lub z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych i wolnostojących paneli słonecznych;
- 9) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenie w gaz:
- a) dopuszcza się możliwość zaopatrzenie zabudowy w gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- a) na całym obszarze planu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 8. 1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym zagospodarowaniem, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.

§ 9. 1. Określa się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

OZNACZENIE PRZEZNACZENIA TERENU	WYSOKOŚĆ PROCENTOWA STAWKI [%]
MN	15%
R	1%
ZP	15%
KDZ	1%
KD	1%
KDW	15%

**Rozdział II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 10. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN;

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) uzupełniające: zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa, wiaty, altany;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25m;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) na jednej działce budowlanej zezwala się na lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego;
- b) budynki gospodarcze lub garażowe lub gospodarczo - garażowe, w formie wolnostojącej lub dobudowane do pojedynczego budynku mieszkalnego;

- c) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych i gospodarczo - garażowych – 120 m²;
 - d) zezwala się na lokalizację jednego budynku gospodarczo – garażowego, lub jednego gospodarczego i jednego garażowego;
 - e) zezwala się na lokalizację nie więcej niż dwóch wiat i dwóch altan na działce;
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, tj. 6 m od granicy działki od strony dróg;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – minimum 50%;
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,07;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
 - e) minimalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 7%;
- 5) ustala się następujące parametry techniczne budynków mieszkalnych:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe w rozumieniu przepisów odrębnych, jednak nie wyżej niż 10,00 m do głównej kalenicy mierzone od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
 - b) dachy budynków kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30°-45°, zezwala się także na tarasy dachowe;
 - c) dach kryty dachówką ceramiczną, dachówką cementową, blachodachówką, blachą trapezową, gontem lub materiałami je imitującymi, do pokryć dachu wykorzystywać materiały w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego – nie dotyczy tarasów dachowych;
 - d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, okładziny ceramiczne, w kolorze bieli i beżu;
- 6) ustala się parametry techniczne budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo – garażowych, wiat i altan:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m do głównej kalenicy;
 - b) dachy budynków, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, dachówką cementową, blachodachówką, blachą trapezową, gontem lub materiałami je imitującymi. Do pokryć dachu wykorzystywać materiały w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego;
- 7) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie od **1MN** do **8MN**: 1200 m²;

§ 11. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R;

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem 1ZP;

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) ustala się, że teren należy zagospodarować poprzez nasadzenia w postaci zieleni wysokiej, stanowiącej gatunki rodzime tj. sosna, świerk, brzoza;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) ustala się, że teren **1ZP** należy włączyć do przyległych działek budowlanych;
- 5) ustala się, że teren **1ZP** przeznacza się na poprawę zagospodarowania działek przyległych oznaczonych na planie symbolem **1MN**;

§ 13. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1KDZ;**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren drogi publicznej klasy Z;
 - b) uzupełniające: chodniki, ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1KD;**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny dróg publicznej;
 - b) uzupełniające: chodniki, ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW;**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
 - b) uzupełniające: chodniki, ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego:
 - dla 2KDW, 3KDW - 10m;
 - dla 1KDW, 4KDW - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu od 7,50m do 17,20m;

§ 16. Postanowienia końcowe

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.

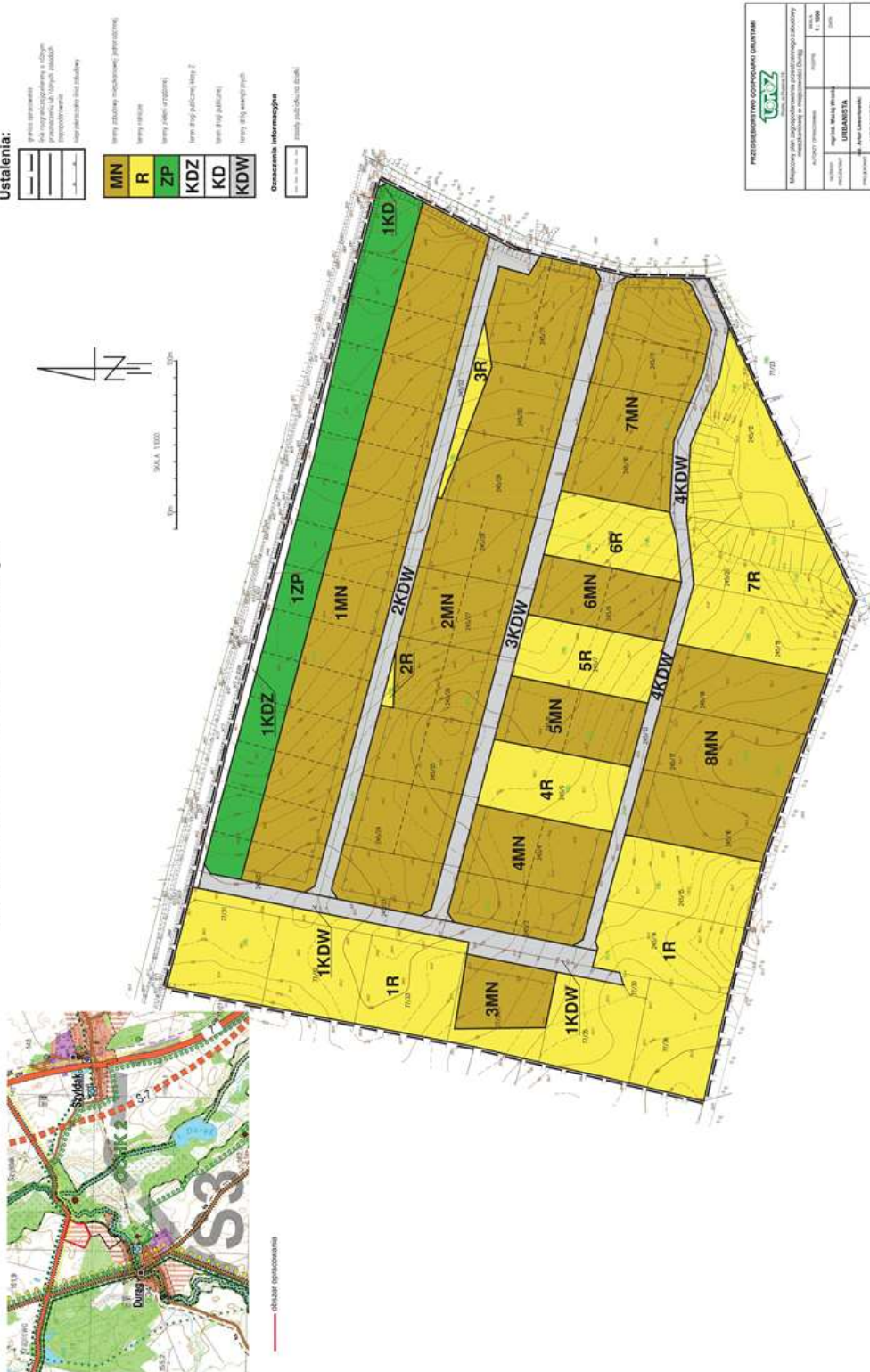
Przewodniczący Rady Gminy Ostróda

Janusz Sadowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLII/344/2018
Rady Gminy Ostróda
z dnia 21 czerwca 2018 r.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLII/344/2018
Rady Gminy Ostróda
z dnia 21 czerwca 2018 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W MIEJSCOWOŚCI DURĄG



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/344/2018
Rady Gminy Ostróda
z dnia 21 czerwca 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Durąg**

Do projektu ww. planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/344/2018
Rady Gminy Ostróda
z dnia 21 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Durąg inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Ostróda postanawia, co następuje:

- na terenie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Durąg, nie ma inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.