



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 9 listopada 2016 r.

Poz. 4258

### UCHWAŁA NR XXIII/157/2016 RADY GMINY OSTRÓDA

z dnia 21 września 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr 141/127 położonej w obrębie Mała Ruś i miejscowości Wałdowo, gmina Ostróda**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust.1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) oraz Uchwały Nr VIII/57/2015 Rady Gminy Ostróda z dnia 19 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr 141/127 położonej w obrębie Mała Ruś i miejscowości Wałdowo, Rada Gminy Ostróda stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda, uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr 141/127 położonej w obrębie Mała Ruś i miejscowości Wałdowo, gmina Ostróda, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice terenu objętego planem zostały przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr 141/127 położonej w obrębie Mała Ruś i miejscowości Wałdowo, gmina Ostróda 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 kulturowego;
- 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;

- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
  - 9) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 11) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 13) zasad i warunków sytuowania obiektów, tablic i urządzeń reklamowych, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, a także gabaryty tablic i urządzeń reklamowych;
4. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 3) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, oraz ogrodzeń, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, a także gabarytów ogrodzeń;

## **Rozdział I.**

### **USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granice obszaru objętego planem;
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - d) cyfrowo - literowe oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu;
  - e) granica strefy ochrony konserwatorskiej.

§ 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) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, których prowadzenie nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz nie są one zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, według przepisów odrębnych;

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

1MN/U - terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

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

- 1) obowiązku lokalizowania zabudowy na działce budowlanej, w granicach terenu, zgodnie z ustaleniami rysunku dotyczącymi linii zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas budowy;

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

- 1) ustala się w zakresie ochrony środowiska:
    - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
    - b) działalność usługowa na terenie 1MN/U nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi, w szczególności mieszkalnych;
    - c) zakaz samowolnego nasypywania i obniżania terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich;
    - d) nakaz stosowania technologii ograniczającej do minimum hałas powstały podczas realizacji zabudowy;
    - e) nakaz realizacji przedsięwzięć zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami minimalizacji negatywnych skutków oddziaływania na środowisko naturalne, w szczególności hałdowania gruntów w celu ponownego wykorzystania;
  - 2) ustala się w zakresie ochrony środowiska następujące zasady:
    - a) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy odrębne:
      - MN/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - b) ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowywania odpadów w sposób zgodny z odpowiednimi planami gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów.
  - 3) ustala się w zakresie ochrony przyrody:
    - a) na terenie objętym planem nie występują formy ochrony przyrody zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody;
  - 4) ustala się w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:
    - a) nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu gabarytów i formy zabudowy sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych;
    - b) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zgodnie z załącznikiem graficznym, przed przystąpieniem do inwestycji obligatorjnie należy wykonać przedinwestycyjne badania archeologiczne.
- § 7. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się w zakresie systemów komunikacji następujące zasady:
    - a) obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg lokalnych, ulica Turystyczna i ulica Diamentowa;
    - b) drogi pożarowe projektować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) 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 funkcji mieszkaniowej i trzy dla funkcji usługowej.

- b) zasady lokalizowania miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową oraz ich ilość zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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;
- 4) ustala się zasady z zakresu odprowadzenia i oczyszczania ścieków:
- a) obszar opracowania położony jest w obszarze wyznaczonej aglomeracji Ostróda - (Uchwała Nr III/44/14 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Ostróda oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Ostróda);
- b) konieczna jest realizacja sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu wynikającego z obowiązującego Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- c) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni;
- 5) 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;
- b) po uzyskaniu odpowiednich pozwoleń istnieje możliwość odprowadzenia wód do pobliskich odbiorników;
- 6) 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.
- 7) 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 z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych;
- 8) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia zabudowy w gaz;
- 9) 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.
- 10) ustala się zasady z zakresu gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- § 8. 1.** Ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.
- § 9. 1.** Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- § 10. 1.** Ustala się zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:
- 1) teren opracowania planu nie znajduje się w obszarze osuwania się mas ziemnych;
- 2) w granicach planu nie występują:
- a) tereny górnicze;

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

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

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem zezwala się na wykorzystywanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem.

§ 12. 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 [%]
1MN/U	15 %

## Rozdział II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 13. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem 1MN/U:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe: terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
    - b) uzupełniające: parkingi, infrastruktura techniczna;
  - 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, tj. 4 m od północno wschodniej granicy działki;
  - 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej - minimum 35%;
    - b) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej - 1,0;
    - c) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej - 0,01;
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) ustala się następujące parametry techniczne budynków:
    - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego, jednak nie wyżej niż 18 m;
    - b) dachy budynków kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°, zezwala się także na dachy płaskie w tym tarasy dachowe ;
    - c) nie ustala się rodzajów materiałów przeznaczonych do pokrycia dachów;
    - d) nie ustala się rodzaju materiałów przeznaczonych do wykonania elewacji;
2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach 1MN/U: 1500 m<sup>2</sup>;

§ 14. Postanowienia końcowe.

1. W obszarze obowiązywania niniejszego planu traci moc Uchwała Nr XLIX/369/02 Rady Gminy w Ostródzie z dnia 3 września 2002 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 9 października 2002 r. Nr 127, poz. 1816.

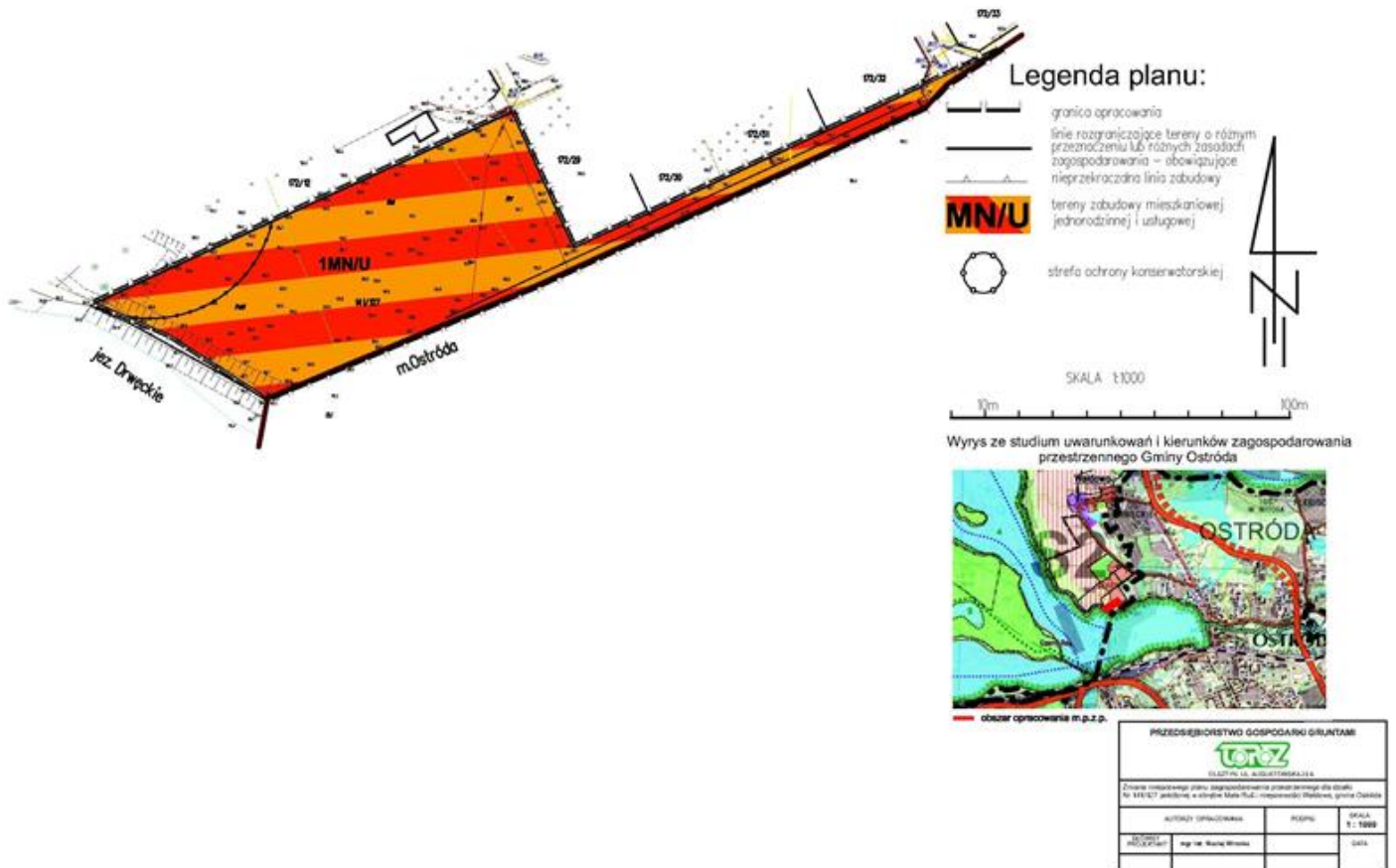
2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostróda.

3. 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 XXIII/157/2016  
Rady Gminy Ostróda  
z dnia 21 września 2016 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 141/127 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE MAŁA RUŚ I MIEJSCOWOŚCI WAŁDOWO, GMINA OSTRÓDA



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXIII/157/2016  
Rady Gminy Ostróda  
z dnia 21 września 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr 141/127 położonej w obrębie Mała Ruś i miejscowości Wałdowo, gmina Ostróda.**

Do projektu w/w 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 2016 r. poz. 778) nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XXIII/157/2016  
Rady Gminy Ostróda  
z dnia 21 września 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr 141/127 położonej w obrębie Mała Ruś i miejscowości Wałdowo, gmina Ostróda 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 2016 r. poz. 446), oraz art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) Rada Gminy Ostróda postanawia, co następuje:

na terenie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr 141/127 położonej w obrębie Mała Ruś i miejscowości Wałdowo, gmina Ostróda, nie ma inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.