



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 2 lutego 2023 r.

Poz. 694

UCHWAŁA NR LVIII/458/2022 RADY GMINY OSTRÓDA

z dnia 18 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Pietrzwałd, gmina Ostróda

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) Rada Gminy Ostróda po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Pietrzwałd, gmina Ostróda* zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr VIII/76/2019 Rady Gminy Ostróda z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie Pietrzwałd, gmina Ostróda.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Pietrzwałd, gmina Ostróda*;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jak też z danych przestrzennych aktu, stanowiących odpowiednio załączniki nr 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I. Ustalenia wprowadzające

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) ZN – tereny zieleni naturalnej,
 - c) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - d) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - e) Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdnych;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 3) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy, w stosunku do budowli i obiektów małej architektury mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu do najwyższego punktu budowli lub obiektu małej architektury;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć żaden element budynku.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) symboli określających przeznaczenie terenów;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) istniejącego gazociągu średniego ciśnienia;
- 6) strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;
- 7) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 8) pasa ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 9) granicy stanowiska archeologicznego z numerem AZP;
- 10) kierunek kalenicy głównej budynku.

2. Na rysunku planu treść informacyjną stanowią następujące oznaczenia:

- 1) linie obrazujące geometryczne zasady wewnętrznego podziału;
- 2) zasada lokalizacji budynków.

Rozdział II.

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się realizację zabudowy nawiązującej do cech lokalnych, historycznych siedliska rolniczego poprzez lokalizację zespołów zabudowy składających się z maksymalnie 4 budynków mieszkalnych w jednym zespole - optymalne rozwiązania w zakresie lokalizacji budynków i kierunek kalenicy zostały pokazane na rysunku planu;
- 2) dla części terenów, ze względu na uwarunkowania terenowe ustalono kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do ulicowego charakteru wsi Mazurskiej;
- 3) w zakresie materiałów, proporcji i kolorystyki do regionalnych cech zabudowy Wzgórz Dylewskich zalicza się:
 - a) ściany murowane z czerwonej cegły licowanej, przy czym ze względów użytkowych dopuszcza się okładziny ceramiczne imitujące cegłę,
 - b) tynki tradycyjne lub imitacje tynków w odcieniach białego, szarego i beżowego,
 - c) ściany typu „mur pruski”, otynkowane lub bez tynków,
 - d) stosowanie drewna lub okładzin drewnopodobnych;
- 4) w zakresie pokrycia dachów do regionalnych cech zabudowy, zalicza się dachówkę ceramiczną bez połysku w kolorze ceglastej czerwieni typu holenderka przy czym ze względów użytkowych dopuszcza się:
 - a) stosowanie okien połaciowych lub stosowanie przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż 1/3 jego powierzchni,
 - b) okapy wysunięte poza bryłę budynku,
 - c) stosowanie paneli fotowoltaicznych na powierzchni dachu;
- 5) w zakresie detali architektonicznych stanowiących wyznacznik stylu regionalnego zalicza się:
 - a) ozdobne wiatrownice i pazdury wieńczące dach,
 - b) okna krosnowe dwu lub czteroskrzydłowe z okiennicami lub ozdobną obudową okna,
 - c) drzwi drewniane jedno lub dwuskrzydłowe, często z nadświetlem w górnej części,
 - d) zdobione werandy i ganki;
- 6) w zakresie ogrodzeń do regionalnych cech zagospodarowania terenu zalicza się:
 - a) stosowanie od strony dróg ogrodzeń ze sztachet drewnianych w układzie pionowym oraz kombinacji z kamieniem lub cegłą ceramiczną,
 - b) zakaz stosowania od strony dróg ogrodzeń wyższych niż 1,8 m,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
 - d) stosowanie żywopłotów z drzew liściastych (grab, buk, wiąz) o ściśle geometrycznym, prostokątnym przekroju;
- 7) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) w granicach planu nie wyznacza się szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich, w którym obowiązują przepisy w sprawie w/w Parku, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;

- 2) w odniesieniu do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie oraz przepisy dotyczące Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 19 niniejszej uchwały;

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) krajobraz podlega ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 19 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich, w którym obowiązują przepisy w sprawie w/w Parku, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;
- 2) w granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Ostróda:
 - a) AZP 28-56/15 ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza i nowożytności,
 - b) AZP 28-56/17 ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza i nowożytności,
 - c) AZP 28-56/18 ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza i nowożytności,
 - d) AZP 28-56/19 ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza i nowożytności,
 - e) AZP 28-56/20 ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza i nowożytności;
- 3) ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnym o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zgodnie z przepisami w sprawie Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.

§ 12. 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) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 13. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1200 m², przy czym do powierzchni działki wlicza się fragment terenu oznaczonego symbolem MN, ZP lub/i ZN;
- 2) linie obrazujące optymalne, geometryczne zasady podziału zostały pokazane na rysunku planu.

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;
- 4) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci poza pasami dróg i ciągami komunikacyjnymi na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu, równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne;
- 5) w zakresie realizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych:
 - a) dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych montowanych na dachach budynków za wyjątkiem połaci dachu od strony drogi powiatowej nr 1235N (od strony północno – wschodniej),
 - b) wprowadza się zakaz stosowania urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków z zachowaniem warunków gruntowo-wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) w granicach planu występują sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: linie napowietrzne średniego napięcia,
 - c) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV wyznaczono w odległościach 6,5 m od osi linii pas ochrony funkcyjnej oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują odrębne zasady zagospodarowania i zabudowy,

- d) w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii średniego napięcia SN 15 kV oraz w miejscach lokalizacji nowo projektowanych urządzeń elektroenergetycznych obowiązuje zakaz sadzenia wysokich drzew oraz krzewów, budowy wysokich ogrodzeń oraz obowiązują pozostałe ograniczenia wynikające z norm przepisów odrębnych,
 - e) dla przebudowywanych lub nowo projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić pas ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dla przebudowywanych lub nowo projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii),
 - g) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) w granicach planu występuje gazociąg średniego ciśnienia o ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa i średnicy DN 90,
 - d) dla gazociągu średniego ciśnienia DN 90 wyznaczono strefę kontrolowaną (oznaczoną na rysunku planu) o szerokości 1,0 m, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu,
 - e) w strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
 - f) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych odcinków sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się: gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny łączący obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi istniejąca droga powiatowa nr 1235N – położona wzdłuż wschodniej granicy planu;
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez drogi wewnętrzne i ciągi pieszo - jezdne;
- 3) przy realizacji systemu komunikacyjnego należy uwzględnić przepisy dotyczące dróg pożarowych;
- 4) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzone w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 18. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego: nie występują.

Rozdział III.

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 19. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
MN.01 MN.04 MN.05 MN.07 MN.08 MN.09 MN.10 MN.11 MN.12 MN.13 MN.14 MN.16 MN.17 MN.18	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>Część terenów MN.01, MN.07, MN.11 położona jest odpowiednio w granicach stanowisk archeologicznych AZP 28-56/15 , AZP 28-56/19, AZP 28-56/18 – ochrona zgodnie z § 10 niniejszej uchwały.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą, w formie zespołów zabudowy składających się z nie więcej niż 4 budynków mieszkalnych na jednym terenie elementarnym, przy czym nie więcej niż 1 budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej; 3) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczego lub garażowego; 4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 8,5 m, pozostałe obiekty budowlane – nie więcej niż 4,0m; 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni; 6) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy; 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20; 8) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,40; 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny; 11) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 12) dla terenu MN.16 dopuszcza się lokalizację zabudowy na działce budowlanej w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką lub przy tej granicy według przepisów odrębnych; 13) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 niniejszych ustaleń; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.

<p>MN.02 MN.03 MN.06 MN.15 MN.19 MN.20 MN.21</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż 1 budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej; 3) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczego lub garażowego; 4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 8,5 m, pozostałe obiekty budowlane – nie więcej niż 4,0 m; 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni; 6) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy; 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20; 8) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,40; 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%; 10) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów bezpośrednio z dróg wewnętrznych; 11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny; 12) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 13) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 niniejszych ustaleń; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.
<p>ZN.01 ZN.02 ZN.03 ZN.04 ZN.05 ZN.06 ZN.07 ZN.08 ZN.09 ZN.10</p>	<p>Tereny zieleni naturalnej</p> <p>Część terenu ZN.06 położona jest w granicach stanowiska archeologicznego AZP 28-56/20 – ochrona zgodnie z § 10 niniejszej uchwały.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 2) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia.
<p>ZP.01 ZP.02 ZP.03 ZP.04 ZP.05 ZP.06 ZP.07 ZP.08</p>	<p>Tereny zieleni urządzonej</p> <p>Część terenów ZP.01, ZP.03 i ZP.09 położona jest w granicach stanowisk archeologicznych AZP 28-56/17, AZP 28-56/19, AZP 28-56/15, AZP 28-56/20 – ochrona zgodnie z § 10 niniejszej uchwały.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury; 2) dla obiektów małej architektury ustala się następujące parametry:

ZP.09 ZP.10 ZP.11	a) maksymalna wysokość nie więcej niż 4,0 m, b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 95%; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
KDW.01 KDW.02 KDW.03 KDW.04	Tereny dróg wewnętrznych Teren KDW.03 położony jest w granicach stanowiska archeologicznego nr AZP 28-56/17 - ochrona zgodnie z § 10 niniejszej uchwały. 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m; 2) nawierzchnię należy utrzymać jako przepuszczalną; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
Kpj.01 Kpj.02 Kpj.03 Kpj.04 Kpj.05 Kpj.06 Kpj.07 Kpj.08 Kpj.09 Kpj.10 Kpj.11 Kpj.12 Kpj.13 Kpj.14	Tereny ciągów pieszo-jezdných Część terenu Kpj.01 położona jest w granicach stanowiska archeologicznego nr AZP 28-56/18 - ochrona zgodnie z § 10 niniejszej uchwały. 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m; 2) nawierzchnię należy utrzymać jako przepuszczalną; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział IV.

Ustalenia końcowe

§ 20. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostróda.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Ostróda

Janusz Sadowski

Uzasadnienie

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przedmiotowy plan dotyczy terenów objętych Uchwałą Nr VIII/76/2019 Rady Gminy Ostróda z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie Pietrzwałd, gmina Ostróda. Teren objęty planem

położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich, na południe od miejscowości Pietrzwałd. Plan obejmuje tereny niezabudowane przeznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Plan wprowadza uporządkowaną strukturę układu zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do dawnego układu siedlisk rolniczych położonych na terenie Wzgórz Dylewskich (Mazury Zachodnie). Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy, jako organ sporządzający projekt zmiany planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Ostróda podjęła Uchwałę Nr XXI/173/2020 z dnia 24 lutego 2020 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

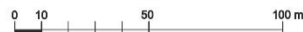
Teren objęty planem stanowi własność prywatną. Jest położony bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 1235N, wyposażony w sieć wodociągową. Sieci kanalizacji sanitarnej, gazowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna znajdują się w drodze powiatowej nr 1235N lub w odległości do 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi. W zakresie komunikacji główny trzon stanowi projektowana droga wewnętrzna połączona z drogą powiatową nr 1235N.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W OBREBIE PIETRZWAŁD, GMINA OSTRÓDA

SKALA 1:1000



4

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSTRÓDA

LEGENDA:
Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno - przestrzennej

- linia subskrypcyjno - historycznej i logicznej
- linia subskrypcyjno - historycznej i logicznej

Obszary objęte prawem ochronnym

- funkcyjny Pas Ochronny Wzrostu Działek
- obszary chronionego krajobrazu

ORIENTACYJNA LOKALIZACJA TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ MPZP

N

LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE	
	granica planu
	linia rozgraniczająca tereny i różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia
	pas ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia
	granica stanowiska archeologicznego z numerem AZP
	istniejący gazociąg średniego ciśnienia
	strefa kontrolowana gazociągu średniego ciśnienia
	kierunek kalenicy głównej budynku
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	zasada lokalizacji budynków
	linia obrazująca geometryczne zasady wewnętrznego poziąku
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	ZN tereny zieleni naturalnej
	ZP tereny zieleni urządzonej
	KDW tereny dróg wewnętrznych
	Kpj tereny ciągów pieszo-jezdnich

md MD PROJECT
PRACOWNIA PROJEKTOWA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W OBREBIE PIETRZWAŁD, GMINA OSTRÓDA

Główny projektant:	Dariusz Laguna POLU G-166/2003
Projektant:	mgr inż. Karolina Żelba

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/458/2022

Rady Gminy Ostróda

z dnia 18 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Pietrzwałd, gmina Ostróda

Lp.	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji, adres	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag	Dodatkowe wyjaśnienia
W wyznaczonym terminie składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi.								

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/458/2022
Rady Gminy Ostróda
z dnia 18 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

dotyczy: **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Pietrzwałd, gmina Ostróda**

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W granicach Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Pietrzwałd, gmina Ostróda nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/458/2022

Rady Gminy Ostróda

z dnia 18 listopada 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) dane przestrzenne tworzone dla Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Pietrzwałd, gmina Ostróda stanowią załącznik do uchwały.