



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 30 marca 2020 r.

Poz. 1559

Uchwała Nr XXI/175/2020
Rady Gminy Ostróda
z dnia 24 lutego 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy ulicy Widok w obrębie Kajkowo 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 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Ostróda uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy ulicy Widok w obrębie Kajkowo gmina Ostróda. zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ostróda, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Ostróda Nr XVII/137/2019 z dnia 29 listopada 2019r.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa Uchwała Nr XXXVIII/303/2018 Rady Gminy Ostróda z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. Nr 346/23, 346/24, 346/25, 346/26, 346/27, 346/28, 346/37, 346/38, 346/39, 346/40, 346/41, 346/42, 346/44, 346/45, 346/46, położonych w obrębie Kajkowo gmina Ostróda;

3. Rysunek planu stanowi załączniki Nr 1 do uchwały.

4. Załączniki Nr 1 do uchwały, sporządzono na kopii mapy w skali 1:1000, obowiązują w następującym zakresie ustaleń planu:

- a) granicy planu,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) oznaczeń przeznaczenia terenu na cele:

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

ZP - tereny zieleni urządzonej,

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu, niewymienione w: ust. 4 mają charakter informacyjny

6. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowi załącznik nr 2;

7. Rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy – stanowi załącznik nr 3;

9. W planie nie określa się:

- 1) 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 - ze względu na brak takich terenów i obiektów;

- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak przestrzeni publicznych;
- 4) krajobrazów priorytetowych z powodu braku opracowania audytu krajobrazowego, w którym określa się granice ich występowania.

10. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) linii rozgraniczającej – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Prowadzenie działalności usługowej nie może generować jakichkolwiek uciążliwości powodujących pogorszenie warunków zamieszkania lub użytkowania sąsiednich nieruchomości. W szczególności nie może powodować emisji nieprzyjemnych lub uciążliwych zapachów, pyłów, dymów, hałasu, a także innych czynników uciążliwych lub szkodliwych dla zdrowia o wartościach przekraczających obowiązujące poziomy dopuszczalne w środowisku albo wielkości normowe w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu na cele
1MW, 2MW, 3 MW, 4 MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
1ZP, 2ZP	tereny zieleni urządzonej

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami:

- a) dotyczącymi parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy,
- b) nieprzekraczalnych linii zabudowy,

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar w granicach planu nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody.

2. Na przedmiotowym obszarze zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolem:

MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

§ 6. 1. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1MW 2MW 3MW 4MW	1.Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane w parterach budynków wielorodzinnych, komunikacja wewnętrzna, parkingi, garaże, infrastruktura techniczna. 2.Zabudowę nowoprojektowaną należy kształtować o wysokości do czterech kondygnacji nadziemnych nie wyżej

	<p>jednak niż 18m. do głównej kalenicy mierzone od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;</p> <p>3. Dopuszcza się lokalizację piwnicy jako piątej kondygnacji nadziemnej w przypadku lokalizacji budynku na skarpie lub stoku, pod warunkiem, że z co najmniej z jednej strony kondygnacja piwnicy będzie zagłębiona co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niej terenu.</p> <p>4. Wysokość budynku garażowego maksymalnie 5m, jedna kondygnacja nadziemna.</p> <p>5. Dla budynków mieszkalnych dachy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $20^{\circ} \div 45^{\circ}$. Dach kryty dachówką ceramiczną, dachówką cementową, blachodachówką.</p> <p>6. Dla budynków garażowych dachy kryte dachówką ceramiczną, dachówką cementową, blachodachówką, blachą, blachą trapezową. Formy dachu nie ustala się .</p> <p>7. Do pokryć dachu wykorzystywać materiały w odcieniach kolorów: czerwonego lub brązowego.</p> <p>8. W elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe lub w odcieniach szarości.</p> <p>9. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%.</p> <p>10. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%.</p> <p>11. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01.</p> <p>12. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 3,0.</p> <p>13. Ustala się dostęp komunikacyjny z drogi wewnętrznej działka nr 346/20 do drogi publicznej – ul. Widok.</p> <p>14. Ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, ogrodzeń i obiektów małej architektury niezbędnych do obsługi terenu.</p> <p>15. Dopuszcza się realizację garaży w kondygnacji poniżej poziomu parteru oraz jako wolnostojące.</p> <p>16. Garaże realizować w formie zespołów zestawionych szeregowo w ilości minimum 5 boksów jednolitych w zakresie formy i koloru dachu oraz kolorystyki elewacji.</p> <p>17. Nieprzekraczalna linia zabudowy – według rysunku planu tj. 10 m od linii rozgraniczającej drogami wewnętrznymi.</p> <p>18. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000m².</p>
Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1ZP 2ZP	<p>1. Przeznaczenie: Tereny zieleni urządzonej.</p> <p>2. Wprowadza się zakaz zabudowy budynkami.</p> <p>3. Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego o których mowa w przepisach odrębnych, a także ścieżek pieszych i rowerowych, placów zabaw oczek wodnych.</p> <p>4. Dopuszcza się zabudowę obiektami małej architektury.</p> <p>5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%.</p> <p>6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%.</p> <p>7. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01.</p> <p>8. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3.</p> <p>9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki nie ustala się.</p>

2. Nieustalone w planie warunki zabudowy regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane wraz z treścią ustaleń planu.

§ 7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W granicach planu nie ustala się terenów wymagających przeprowadzenia scalenia nieruchomości.

2. W przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- dla terenów MW - 2000m²,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- dla terenów MW -20m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi w przedziale 65°-115°.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w pkt. 2 pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku regulacji granic pomiędzy sąsiednimi działkami oraz w przypadku wydzielenia działki na polepszenie warunków działki sąsiedniej.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi terenu.

2. Teren w granicach planu powinien mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej.

3. Dla całego obszaru planu ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni;

4. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych w obszarze objętym planem należy zapewnić z sieci wodociągowej.

5. Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczania hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

6. W granicach planu zaopatrzenie w ciepło działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę budynkami może być dokonywane:

a) przez zapewnienie możliwości przyłączenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci uzbrojenia systemu scentralizowanych źródeł ciepła lub,

b) z indywidualnych źródeł ciepła, z wyłączeniem źródeł wysokoemisyjnych,

c) z urządzeń pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100kV z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) nowe sieci elektroenergetyczne należy realizować jako podziemne,

b) ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejących oraz nowo projektowanych stacji transformatorowych.

8. Dla terenów oznaczonych symbolem MW wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, dróg i parkingów, oraz z powierzchni dachów należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska.

9. Dla pozostałych terenów, wody opadowe należy odprowadzić: do sieci kanalizacji deszczowej, na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych (alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi odrębnymi przepisami prawa wodnego i budowlanego).

10. Ustala się nakaz zagospodarowania działki w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

11. W granicach planu dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.

12. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej mają zastosowanie przepisy ustawy prawo telekomunikacyjne wraz z przepisami ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustaw.

13. W granicach planu zezwala się na lokalizację urządzeń systemów infrastruktury technicznej i elementów sieci im towarzyszących związanych z obsługą terenu (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, separatory).

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji:

1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji z drogi wewnętrznej działka nr 346/20 do drogi publicznej – ul. Widok.

2. Miejsca postojowe należy realizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w drogach wewnętrznych i parkingach.

3. W granicach planu minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w ilości 1 miejsce na 30 miejsc parkingowych.

4. Miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozmieścić na całym obszarze osiedla w jak najmniejszej odległości od budynków mieszkalnych

§ 10. W granicach planu nie występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się wykorzystanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym zagospodarowaniem, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.

§ 12. Ustala się stawkę z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu oznaczonego symbolem:

- MW w wysokości 5%;
- ZP w wysokości 5%;

§ 13. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Ostróda.

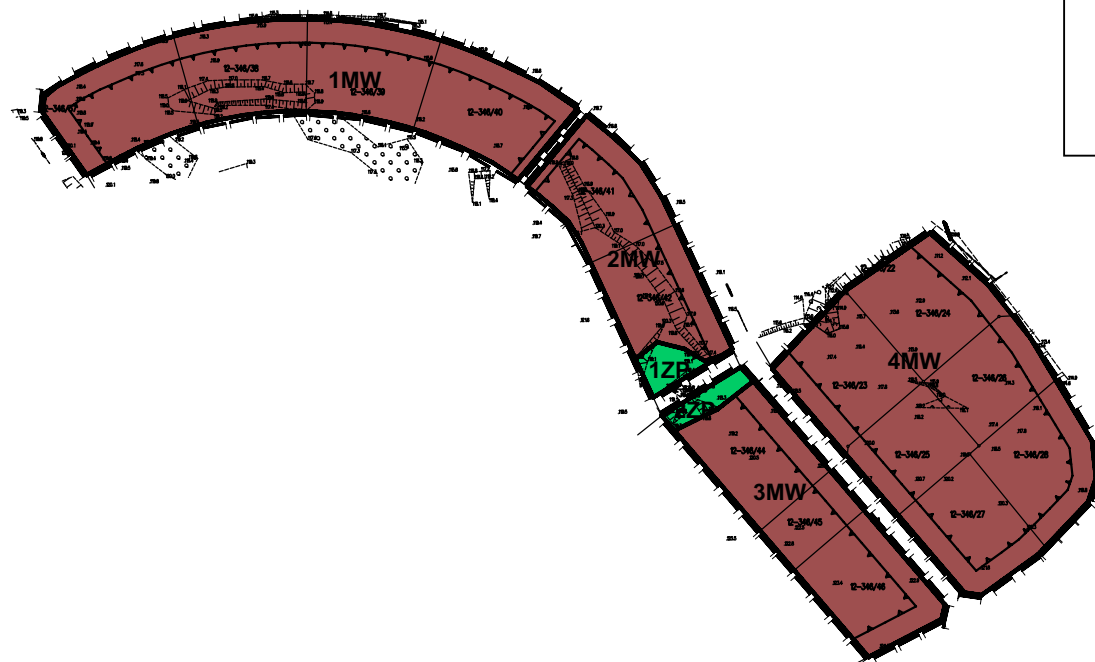
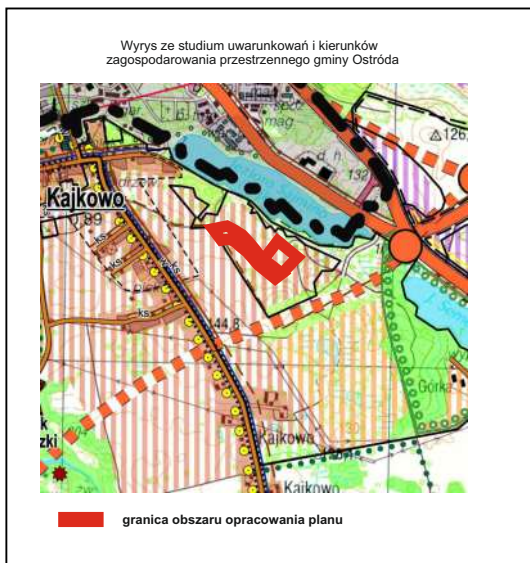
3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostródy.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Ostróda

Janusz Sadowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK POŁOŻONYCH PRZY ULICY WIDOK W OBRĘBIE KAJKOWO GMINA OSTRÓDA



Ustalenia:

	granica opracowania
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczana linia zabudowy

Przeznaczenie terenu:

	MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	ZP tereny zieleni urządzonej

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI/175/2020

Rady Gminy Ostróda

z dnia 24 lutego 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy ulicy Widok w obrębie Kajkowo gmina Ostróda .

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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/175/2020

Rady Gminy Ostróda

z dnia 24 lutego 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy ulicy Widok w obrębie Kajkowo 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 2019r. poz. 506), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Ostróda postanawia, co następuje: na terenie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy ulicy Widok w obrębie Kajkowo gmina Ostróda , nie ma inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.