Uchwała Nr XV/106/2015
Rady Gminy Ostróda

z dnia 30 grudnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części miejscowości Kajkowo, gmina Ostróda, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/216/09 Rady Gminy Ostróda z dnia 15 września 2009r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r poz. 1515), art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.) oraz uchwały Nr VI/37/2015 Rady Gminy Ostróda z dnia 20 marca 2015r. w sprawie w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części miejscowości Kajkowo, gmina Ostróda, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/216/09 Rady Gminy Ostróda z dnia 15 września 2009r., po stwierdzeniu że ustalenia niniejszego planu nie naruszają zapisów w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ostróda, Rada Gminy Ostróda uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się w zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części miejscowości Kajkowo, gmina Ostróda, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/216/09 Rady Gminy Ostróda z dnia 15 września 2009r.zwaną w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Uchwalony plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:

1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały,

2) **rysunku planu** w skali 1:1000, zatytułowanego „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części miejscowości Kajkowo, gmina Ostróda, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/216/09 Rady Gminy Ostróda z dnia 15 września 2009r.”, stanowiącego integralną część niniejszej uchwały - jako załącznik graficzny Nr 1,

3) **rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu,** stanowiących załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,

4) **rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy,** stanowiącego załącznik Nr 3 niniejszej uchwały.

Rozdział I

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr VI/37/2015 Rady Gminy Ostróda z dnia 20 marca 2015r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części miejscowości Kajkowo, gmina Ostróda, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/216/09 Rady Gminy Ostróda z dnia 15 września 2009r.

2. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

3. Rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000 stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

1) granic planu,

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,

4) oznaczeń przeznaczenia terenów elementarnych,

4. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych z wyłączeniem linii przesyłowych i sieci uzbrojenia terenu oraz dojść i dojazdów do obiektów budowlanych,

2) **maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – wyrażony w procentach,

3) **minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy** – minimalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – wyrażony w procentach,

4) **teren elementarny** - fragment obszaru objętego granicami opracowania planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo – cyfrowym.

5) **tymczasowym sposobie użytkowania i zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

6) **wysokości budynku podanej w metrach** – należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział II
PRZEPISY OGÓLNE

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów.

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KDW - tereny dróg wewnętrznych

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

1) sposobów zagospodarowania i zachowania powierzchni biologicznie czynnej działek,

2) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów,

3) materiałów użytych do pokryć dachowych i wykonania elewacji,

4) przeznaczenia terenu

5) zasad podziału na działki, ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:

a) adaptuje się istniejący podział,

b) zezwala się na wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz na polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

2. Ustala się tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zgodny z aktualnym sposobem użytkowania terenu.

3. W granicach planu nowo projektowane linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.

4. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów.

5. w granicach planu nie wyznacza się terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2;

6. Ogrodzenie od strony ulicy nie może przekraczać wysokości 1,60m od poziomu terenu, należy je wykonać z materiałów takich jak: drewno, kamień, cegła, lub metalowe kute, z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. Zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości, oraz prefabrykatów żelbetowych.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

1. Na obszarze opracowania planu nie występują stanowiska archeologiczne.

2. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak ich występowania.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na terenie objętym opracowaniem nie występują formy ochrony przyrody zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody.

2. Na terenie opracowania planu ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej.

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

- MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem sieci kanalizacji sanitarnej oraz inwestycji wynikających z ustaleń szczegółowych planu lub mających na celu zapewnienie prawidłowej realizacji przeznaczeń terenów określonych w planie.

§ 7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1) **Układ komunikacyjny – drogowy**

1. Podstawowy układ komunikacyjny obsługujący teren opracowania planu stanowi ulica Bukowa będąca własnością gminy Ostróda,

2. Uzupełniający układ komunikacyjny w granicach planu stanowią drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW – ulica Brzozowa,

3. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez drogi wewnętrzne podłączone do dróg publicznych, lub bezpośrednia z dróg publicznych.

2) **Infrastruktura techniczna**

1. Obszar opracowania położony jest w obszarze wyznaczonej aglomeracji Ostróda – (Uchwała Nr III/44/14 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2014r w sprawie wyznaczenia aglomeracji Ostróda oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Ostróda).

2. Konieczna jest realizacja sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu wynikającego z obowiązującego Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych.

3. W granicach planu każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków oraz energii elektrycznej.

4. Ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

5. Lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, w sposób nienaruszający ustaleń planu.

2.1 **Zaopatrzenie w wodę**

Zaopatrzenie w wodę przewiduje się poprzez podłączenia do istniejącej gminnej sieci wodociągowej. Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.2 **Kanalizacja sanitarna, deszczowa**

1. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków w Tyrowie;

2. Wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zagospodarować w granicach własnej działki;

2.3 **Energia elektryczna**

1. W granicach opracowania planu znajduje się linia średniego napięcia SN 15 kV Ostróda – Mostkowo.

2. Dopuszcza się skablowanie istniejącej linii napowietrznej SN15kV.

3. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie.

4. Wyznacza się strefę ograniczonego zagospodarowania od istniejącej linii elektroenergetycznej o szerokości 16 m, po 8 m od osi linii.

5. W przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie strefy ograniczonego zagospodarowania nie obowiązuje.

6. Lokalizacja obiektów budowlanych poza strefą ograniczonego zagospodarowania.

7. W strefie ograniczonego zagospodarowania zabrania się nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli, składowania odpadów, piasku i ziemi.

8. W razie potrzeby zaopatrzenie w energię elektryczną należy wykonać z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych za pomocą kabli doziemnych.

3. **Telekomunikacja**

W obszarze opracowania planu występuje infrastruktura telekomunikacyjna. Dopuszcza się w granicach opracowania planu lokalizację sieci telekomunikacji jako kablowej umieszczanej doziemnie. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

4. **Zaopatrzenie w gaz**

1. W granicach opracowania planu istnieje sieć gazowa niskiego ciśnienia,

2. Zaopatrzenie w gaz może nastąpić z istniejącej sieci gazowej,

3. Projektowane sieci gazowe należy lokalizować w pasie chodnika lub zieleni – nie dopuszcza się lokalizacji sieci gazowej w pasie jezdni z wyjątkiem fragmentów realizowanych pod kątem prostym do osi drogi;

4. Infrastrukturę gazową należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy;

5. **Zaopatrzenie w ciepło**

Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy realizować indywidualnie. Nakazuje się ogrzewanie w oparciu o paliwa niskoemisyjne lub odnawialne źródła energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

W granicach opracowania nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej.

§ 9. Zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Na całym obszarze objętym niniejszym planem zezwala się na lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 10. Zasady scalenia i podziału nieruchomości.

W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału nieruchomości,

Id: 13485CEC-FDE7-41F1-A7BD-3476C2024235. Podpisany

Rozdział III
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 11. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach opracowania – karty terenów.

1. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN

Symbol terenu na rysunku planu **1 MN, 2MN, 3MN**	
Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Na wydzielonej działce budowlanej zezwala się na lokalizację: maksymalnie jednego budynku mieszkalnego oraz lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażu lub budynku gospodarczo - garażowego. b) Zezwala się na rozbudowę, przebudowę , nadbudowę, modernizację, remont i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków pod warunkiem, że będą zgodne z ustaleniami niniejszego planu. c) Powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 50%. d) Minimalna intensywność zabudowy – 0,03; e) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,90. f) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%. g) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy 8% h) Nieprzekraczalna linia zabudowy – według rysunku planu tj. 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDW oraz 8 m od linii rozgraniczającej z drogą stanowiącą własność gminy, ulica Bukowa . i) Miejsca postojowe lokalizować w granicach własnej działki w liczbie minimum dwóch stanowisk. Ustalenia dotyczące budynków mieszkalnych: a) Wysokość budynku maksymalnie 9.00 m - dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe . b) Zezwala się na całkowite podpiwniczenie budynku mieszkalnego. c) Dach budynku kształtować jako dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45º. Dach kryty dachówką ceramiczną, dachówką cementową, blachodachówką. Do pokryć dachu wykorzystywać materiały w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego. d) W elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe lub szare. e) Kalenice główne budynków mieszkalnych kształtować równolegle lub prostopadle do osi drogi z której obsługiwana jest dana działka. Ustalenia dotyczące budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: a) Wysokość budynku gospodarczego, garażowego i gospodarczo – garażowego – maksymalnie 5m, jedna kondygnacja nadziemna. b) Dachy kryte dachówką ceramiczną, dachówką cementową, blachodachówką, blachą, blachą trapezową. Do pokryć dachowych wykorzystywać materiały w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego. c) Formy dachu nie ustala się .
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
Zasady podziału nieruchomości	Adaptuje się istniejący podział.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	Ustalenia zawarte w §5.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.

2. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDW

Symbol terenu na rysunku planu **1 KDW**	
Przeznaczenie terenu	Tereny dróg wewnętrznych.
Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Projektowana droga wewnętrzna stanowiąca uzupełniający układ komunikacyjny. Szerokość 10 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu. Nawierzchnia nie może być utwardzana żużlem.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
Zasady podziału nieruchomości i scalenia	Adaptuje się istniejący podział.
Zasady ochrony środowiska,	Ustalenia zawarte w §6.

przyrody i krajobrazu kulturowego	
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	Ustalenia zawarte w §5.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.

§ 12. Zadania dla realizacji celów publicznych.

1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

- w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej;

§ 13. Stawki dla naliczenia opłat planistycznych.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu.

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Wysokość procentowa stawki
MN	**5 %**
KDW	**5%**

§ 14. W obszarze obowiązywania niniejszego planu traci moc uchwała Nr XXXIX/216/09 Rady Gminy Ostróda z dnia 15 września 2009r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego Nr 159 z dnia 26 października 2009, poz. 2248 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części miejscowości Kajkowo, gmina Ostróda.

§ 15. 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

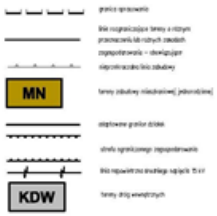
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XV/106/2015

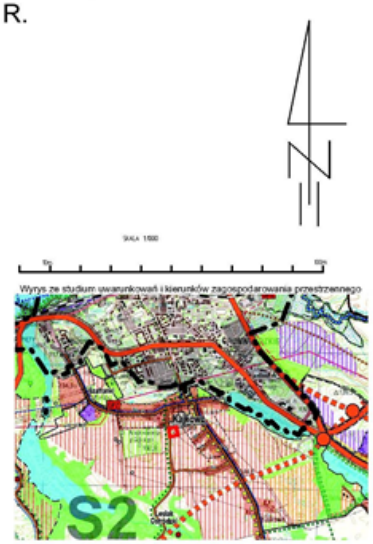
Rady Gminy Ostróda

z dnia 30 grudnia 2015 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI KAJKOWO, GMINA OSTRÓDA ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XXXIX/216/09 RADY GMINY OSTRÓDA Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2009 R.

LEGENDA:





Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

obszar opracowania zmiany m.p.z.p.

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI			
OLSZTYN, UL. KOPERNIKA 17			
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części miejscowości Kajkowo, gmina Ostróda zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/216/09 Rady Gminy Ostróda z dnia 15 września 2009 r.			
AUTORZY OPRACOWANIA		PODPIS:	SKALA 1 : 1000
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Maciej Wronka		DATA

Id: 13485CEC-FDE7-41F1-A7BD-3476C2024235. Podpisany

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/106/2015

Rady Gminy Ostróda

z dnia 30 grudnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części miejscowości Kajkowo, gmina Ostróda, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/216/09 Rady Gminy Ostróda z dnia 15 września 2009r.

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn zm.) nie ma zastosowania.

Id: 13485CEC-FDE7-41F1-A7BD-3476C2024235. Podpisany

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/106/2015
Rady Gminy Ostróda
z dnia 30 grudnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części miejscowości Kajkowo, gmina Ostróda, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/216/09 Rady Gminy Ostróda z dnia 15 września 2009r. 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 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015r. poz.1515), oraz art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.) Rada Gminy Ostróda postanawia, co następuje:

na terenie opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części miejscowości Kajkowo, gmina Ostróda, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/216/09 Rady Gminy Ostróda z dnia 15 września 2009r., nie ma inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Id: 13485CEC-FDE7-41F1-A7BD-3476C2024235. Podpisany