

**UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Ostróda
z dnia r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 245/7, 245/9, 245/15 położonych w obrębie Durąg, gmina Ostróda

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze 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 dla działek ew. nr 245/7, 245/9, 245/15 położonych w obrębie Durąg, gmina Ostróda” zwany dalej planem – zmieniający w granicach niniejszej uchwały „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Durąg” uchwalony Uchwałą Nr XLII/344/2018 z dnia 21 czerwca 2018 roku.

§ 2. Granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXIV/182/2025 Rady Gminy Ostróda z dnia 22 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. Nr 245/7, 245/9, 245/15 położonych w obrębie Durąg, gmina Ostróda”.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) z części graficznej obejmującej rysunek w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 245/7, 245/9, 245/15 położonych w obrębie Durąg, gmina Ostróda”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) z danych przestrzennych określonych w art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) przeznaczenie terenu określone symbolem:
 - MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 9) granice i sposoby 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;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w przestrzeni nie może przekroczyć żaden element budynku;

3) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem przeznaczenia terenu;

4) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie terenu, które przeważa na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;

5) kalenicy głównej – należy przez to rozumieć najwyższą usytuowaną poziomą krawędź dachu, którą tworzą stykające się przeciwległe połączenia dachowe.

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

1) granic obszaru objętego planem miejscowym;

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) wymiarowania (podanego w metrach);

5) przeznaczenia terenów.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w § 23;

2) w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 23 ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanych działek budowlanych;

3) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

4) zakazuje się lokalizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych wykorzystujących energię wiatru;

5) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

6) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki,

b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem, w

szczegółności tynków w odcieniach: bieli, szarości, brązu,

c) dopuszcza się stosowanie na elewacjach takich materiałów jak: cegła lub ceramika w odcieniach: czerwieni, bieli, brązu, szarości oraz kamień lub drewno w jego naturalnej kolorystyce;

7) ustala się następujące zasady dotyczące dachów budynków:

a) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub stosowanie przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż 1/3 jego połaci,

b) dopuszcza się stosowanie lukarn i wykuszy na maksymalnie 1/3 połaci dachu przykrytych dwuspadowymi lub płaskimi (pulpitowymi) daszkami;

8) w zakresie realizacji zieleni komponowanej ustala się nakaz stosowania rodzimych dla regionu Warmii i Mazur gatunków z przewagą roślin liściastych;

9) w zakresie uniwersalnego projektowania nakazuje się dostosowywanie przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) tereny planu położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy w odniesieniu do którego obowiązują przepisy Uchwały Nr XX/469/16 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie wyżej wymienionego obszaru chronionego krajobrazu;

2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące ochrony środowiska oraz przepisy dotyczące w/w obszaru chronionego krajobrazu;

4) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;

5) nakaz zachowania istniejących zadrzewień, w przypadku konieczności usunięcia drzewa należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku został określony w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 23;

7) tereny planu zlokalizowane są poza granicami krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w Uchwale Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia oraz materiałów i kolorystyki elewacji;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu zawartych w § 23 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 17 i w § 23.

§ 13. 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) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – obszar planu zlokalizowany jest poza granicami krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w Uchwale Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego;

5) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) na terenie planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

2) dla procedur scalania i podziału na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni.

§ 15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w granicach planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

1) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;

2) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) sieci infrastruktury technicznej lokalizowane poza pasami dróg publicznych należy prowadzić w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,

c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem oraz nie powodujący zmiany przeznaczenia terenu określonego w § 23 ustaleń szczegółowych;

3) w zakresie realizacji mikroinstalacji przeznaczonych do produkcji energii ze źródeł odnawialnych dopuszcza się realizację instalacji takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakazem lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż fi 32 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;

- 5) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż fi 50 na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń i instalacji produkujących energię z odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale,
 - b) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz ze zbiorników podziemnych lub naziemnych na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;
- 9) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się - linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię z odnawialnych źródeł energii na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

11) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie,
- b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu.

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

1) powiązanie terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym należy realizować przylegającą drogą wewnętrzną (dz. geod. nr 245/13 – droga wewnętrzna 4KDW) zlokalizowaną poza planem;

2) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

§ 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 19. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

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

§ 21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 22. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów.

§ 23. Dla terenu wydzielonego linią rozgraniczającą ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu	Ustalenia określające przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
<p>1MNW 2MNW</p>	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</p> <p>1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;</p> <p>2) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego lub garażowego, wiat, altan,</p>

obiektów małej architektury;

3) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m²;

5) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 10,0 m,

b) budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m,

c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;

9) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;

10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka lub blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w odcieniach czerwieni lub brązu lub szarości;

11) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30;

12) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,60 do 0,05;

13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60;

14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;

15) dojazd do terenu należy realizować z drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza planem (dz. geod. nr 245/13 – droga wewnętrzna 4KDW);

16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.

1RZM	Teren zabudowy zagrodowej
-------------	----------------------------------

<ol style="list-style-type: none">1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;2) dopuszcza się budowę wiat, altan, obiektów małej architektury;3) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;5) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;7) odległości budynków od lasu zlokalizowanego od strony południowo-zachodniej poza planem należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej;8) maksymalna wysokość zabudowy:<ol style="list-style-type: none">a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 10,0 m,b) budynku gospodarczego lub garażowego – 8,0 m,c) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;10) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka lub blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w odcieniach czerwieni lub brązu lub szarości;12) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,40;13) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,80 do 0,04;14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50;15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;16) dojazd do terenu należy realizować z drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza planem (dz. geod. nr 245/13 – droga wewnętrzna 4KDW);17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów
--

	przeznaczonych pod zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami odrębnymi; 18) zakazuje się chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 2 duże jednostki przeliczeniowe inwentarza (DJP) określone w przepisach odrębnych.
--	--

Rozdział III
Ustalenia końcowe.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostróda.

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

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

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

Przedmiotowy plan dotyczy działek o nr geod. 245/7, 245/9, 245/15 położonych w obrębie Durąg, gmina Ostróda o łącznej powierzchni wynoszącej 9547 m². Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą 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, powyższe działki są oznaczone symbolami 1R, 5R, 6R, co zgodnie z legendą oznacza że są to „tereny rolnicze”.

Zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda przyjętą uchwałą Nr X/63/2024 Rady Gminy Ostróda z dnia 31 października 2024 r. teren objęty niniejszą uchwałą położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy i znajduje się w strefie S1 - strefa osadniczo-gospodarcza. Dla przedmiotowego terenu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustala następujący kierunek i zasady zagospodarowania przestrzennego: dz. nr 245/7 i 245/9 – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, dz. nr 245/15 – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym zabudowy zagrodowej.

Projektowane przeznaczenia są zgodne z kierunkami rozwoju gminy określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów, 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 oraz innych wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 planu zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków, 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 planowanej 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

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 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda.

W zakresie uniwersalnego projektowania w planie zawarto nakaz dostosowywania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

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

Tereny objęte planem stanowią własność prywatną i są położone przy drodze wewnętrznej oznaczonej w planie miejscowym symbolem 4KDW. Wskazana droga posiada połączenie z wewnętrzną drogą o nr geod. 162. Droga wewnętrzna o nr geod. 162 posiada połączenie z drogą gminną – ulicą Gdańską. Działki objęte planem nie są zabudowane ale są położone wśród nieruchomości przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W pasie drogi wewnętrznej 4KDW zaprojektowana została kablowa linia elektroenergetyczna, natomiast w bliskim sąsiedztwie w pasie drogi wewnętrznej o nr geod.

162 przebiegają istniejące sieci wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjna. Wobec powyższego, istnieją techniczne możliwości uzbrojenia przedmiotowych terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną.

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 funkcję przewidzianą planem, co skutkować może zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości i innych.

