

Uchwała Nr

Rady Gminy Ostróda

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki
ew. nr 3103, obręb Mała Ruś, 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 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr LXX/541/2023 Rady Gminy Ostróda z dnia 31 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ew. nr 3103, obręb Mała Ruś, gmina Ostróda, Rada Gminy Ostróda, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ostróda, uchwała co następuje:

Rozdział I ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki ew. nr 3103, obręb Mała Ruś, gmina Ostróda, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.

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

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, stanowiącej rysunek planu zatytułowany jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki ew. nr 3103, obręb Mała Ruś, gmina Ostróda”, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Ostróda, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

2. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązuje w następującym zakresie:

- 1) ustaleń ogólnych:
 - a) granicy planu,
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - d) cyfrowo- literowego i kolorystycznego oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu;
- 2) ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:
 - a) położenia w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego,

- b) położenia w całości w granicach Obszaru Natura 2000 Dolina Drwęcy,
- c) obszaru z zakazem realizacji obiektów budowlanych w związku z położeniem w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej Jeziora Drwęckiego,
- d) granicy Rezerwatu Przyrody Rzeka Drwęca,
- e) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat,
- f) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat,
- g) granicy strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody,
- h) granicy krajobrazu priorytetowego (28-315.13-35);

3. Elementy rysunku niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

5. Plan, z racji braku występowania uwarunkowań i przesłanek, nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Rozdział II

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu;

- 2) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, określającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, a w przypadku nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od strony jeziora należy przez to rozumieć linię określającą obszar, poza którym zakazuje się realizacji obiektów budowlanych;
- 4) obszarze z zakazem realizacji obiektów budowlanych w związku z położeniem w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej Jeziora Drwęckiego - należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, w pasie 100 m od linii brzegowej Jeziora Drwęckiego, w którym zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ww. obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem dopuszczonego odstępstwa realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego;
- 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy zgodnie z przepisami z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a dla pozostałych obiektów budowlanych należy rozumieć jako zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomemu terenu do najwyższego punktu obiektu;
- 6) kącie nachylenia połączy – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połączy dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połączy nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

Rozdział III PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) UT – teren usług turystyki;
- 2) UT-US – teren usług turystyki lub sportu i rekreacji;
- 3) KR-KOP – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu;
- 4) IWU – teren ujęcia wód.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 1) zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenów.

2. Zachowuje się istniejącą zabudowę i dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w jej ramach, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i przepisami odrębnymi.

3. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości od lasów, wynikającej z przepisów odrębnych.

5. Nakazuje się lokalizację zabudowy z uwzględnieniem ochrony istniejącej zieleni wysokiej.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem:

- a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - 4) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych;
 - 5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi UT, UT-US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej;
2. W zakresie ochrony przyrody obowiązują przepisy odrębne wynikające z:
- 1) położenia planu w granicach Obszaru Natura 2000 Dolina Drwęcy;
 - 2) położenia planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego;
 - 3) częściowego położenia w granicach Rezerwatu Przyrody Rzeka Drwęca.
3. W zakresie ochrony krajobrazu obowiązują przepisy odrębne, dotyczące krajobrazu priorytetowego (28-315.13-35), Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego oraz rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęca”, zawarte w Audycie Krajobrazowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

1. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy przy uwzględnieniu zasad, parametrów oraz wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

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

1. W granicach planu obsługę komunikacyjną zapewnia istniejąca droga wewnętrzna znajdująca się w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1KR-KOP, o parametrach zgodnych z rysunkiem planu.

2. Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają przyległe do granic planu tereny komunikacji drogowej, stanowiące leśne drogi wewnętrzne, przebiegające w granicach działek nr 3104/2 i 3102/2, mające połączenie z drogami serwisowymi drogi ekspresowej S7.

3. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

- 1) dla obiektów usług turystycznych realizowanych na terenie oznaczonym w planie symbolem 1UT ustala się minimum 1,0 miejsce do parkowania przypadające na 4 miejsca noclegowe w obiekcie usług turystycznych;
- 2) dla terenów oznaczonych w planie symbolami 2UT, 3UT ustala się minimum 1,0 miejsce do parkowania przypadające na jeden budynek usług turystycznych;
- 3) dla terenów oznaczonych w planie symbolami 1UT-US, 2UT-US ustala się minimum 1,0 miejsce do parkowania przypadające na jeden budynek usług turystycznych i 1,0 miejsce do parkowania przypadające na 1 obiekt sportowy;
- 4) ustala się wyposażenie terenów w miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach oraz w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

5) ustala się realizację miejsc do parkowania, o których mowa w pkt. 2 na parkingu realizowanym w ramach terenu oznaczonego w planie symbolem 1KR-KOP;

6) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt. 1 i 3 na parkingu realizowanym w ramach terenu oznaczonego w planie symbolem 1KR-KOP.

4. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym w planie symbolem 1KR-KOP oraz IIWU, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych w planie symbolami UT, UT-US wzdłuż granic działki budowlanej lub granic terenów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji funkcji i nie zmienia przeznaczenia terenu;

3) zasady określone w pkt. 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej.

5. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z istniejącej lokalnej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, stanowiącej lokalny system zaopatrzenia w wodę;

2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować poprzez indywidualne zagospodarowanie ścieków sanitarnych w ramach istniejącej lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż 100 mm;

2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy zagospodarować indywidualnie, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w niezbędnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych lub w sposób indywidualny;

2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczone podziemnie;

3) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

9. Ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować z lokalnej sieci ciepłowniczej lub w sposób indywidualny, z zastosowaniem kotłów spełniających normy emisji określone w przepisach odrębnych lub za pomocą mikroinstalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii.

10. Ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej z chwilą jej wybudowania.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Dla terenu planu obowiązują zasady wynikające z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody i powyższego obszaru chronionego krajobrazu.

2. Dla terenu planu obowiązują zasady wynikające z położenia w granicach Obszaru Natura 2000 Dolina Drwęcy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody i powyższego obszaru Natura 2000.

3. Dla części terenu planu, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu, obowiązują zasady wynikające z położenia w granicach Rezerwatu Przyrody Rzeka Drwęca, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody i powyższego rezerwatu.

4. Dla ujęcia wody obowiązuje strefa ochrony bezpośredniej, dla której zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

5. Na terenie planu, w granicach jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat oraz raz na 100 lat, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

6. Dla części terenu planu obowiązują zasady wynikające z położenia w granicach krajobrazu priorytetowego (28-315.13-35), określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Warmińsko Mazurskiego.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody i powyższego obszaru chronionego krajobrazu;
- 2) w granicach Obszaru Natura 2000 Dolina Drwęcy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody i powyższego obszaru Natura 2000;
- 3) w granicach Rezerwatu Przyrody Rzeka Drwęca, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody i powyższego rezerwatu przyrody;
- 4) na terenach 1UT, 1UT-US oraz w części terenów 2UT, 1KR-KOP zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się obszar położony w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej Jeziora Drwęckiego, w granicach którego zakazuje się realizacji nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 5) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 6) w granicach krajobrazu priorytetowego (28-315.13-35), zgodnie z przepisami zawartymi w Audycie Krajobrazowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego;
- 7) w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar planu graniczy z Pomnikiem Historii „Kanał Elbląski”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na terenie sąsiadującym z Kanałem Elbląskim wszelką działalność regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się parametry nowo wydzielonych działek:

- 1) minimalne szerokości frontów działek – 50 m;
- 2) minimalne powierzchnie działek – 5000 m².

4. Nie ustala się kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

5. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej.

§ 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

1. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolami literowymi:

- 2) UT, UT-US – 30%;
- 3) KR-KOP – 10%;
- 4) IWU – 0,01%.

Rozdział IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami literowymi UT.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1UT:

- 1) przeznaczenie - teren usług turystyki;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo realizację:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) wiat i altan,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) w granicach terenu, na obszarze z zakazem realizacji obiektów budowlanych (100 m od linii brzegowej Jeziora Drwęckiego) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych wyłącznie w ramach istniejącej zabudowy, z wykluczeniem realizacji nowych obiektów budowlanych,
 - c) w granicach terenu, na obszarze z zakazem realizacji obiektów budowlanych dopuszcza się wyłącznie realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody,
 - d) budynki gospodarcze, wiaty, altany realizować jako wolnostojące,
 - e) zakazuje się realizacji nowej zabudowy na terenach znajdujących się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat,
 - f) teren częściowo położony w granicach Rezerwatu Przyrody „Rzeka Drwęca”, gdzie obowiązują zakazy, wynikające z przepisów odrębnych, z zakresu ochrony przyrody, w tym w szczególności zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych,
 - g) miejsca do parkowania realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 3 niniejszej uchwały,

- h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,10,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,05;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku usług turystyki:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, 12,0 m,
 - b) dach jednospadowy o kącie nachylenia od 10° do 30° lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°; kryty dachówką, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru brązowego, szarego,
 - c) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) dach jednospadowy o kącie nachylenia od 10° do 30° lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°; kryty dachówką, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru brązowego, szarego,
 - c) dopuszcza się realizację dachu płaskiego krytego papą, membraną lub innym materiałem bitumicznym,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - b) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 30°, kryty papą, membraną lub innym materiałem bitumicznym lub dachówką, blachodachówką, blachą w odcieniach koloru brązowego, szarego;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 2UT:

- 1) przeznaczenie - teren usług turystyki;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wiat i altan;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) w granicach obszaru z zakazem realizacji obiektów budowlanych (100 m od linii brzegowej Jeziora Drwęckiego) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych wyłącznie w ramach istniejącej zabudowy, z wykluczeniem realizacji nowych obiektów budowlanych,
 - c) w granicach obszaru z zakazem realizacji obiektów budowlanych dopuszcza się wyłącznie realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody,
 - d) budynki usług turystyki realizować jako indywidualne budynki wolnostojące,
 - e) zakazuje się realizacji obiektów zamieszkania zbiorowego,

- f) zakazuje się realizacji nowej zabudowy na terenach znajdujących się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat oraz o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat,
 - g) teren częściowo położony w granicach Rezerwatu Przyrody „Rzeka Drwęca”, gdzie obowiązują zakazy, wynikające z przepisów odrębnych, z zakresu ochrony przyrody, w tym w szczególności zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych,
 - h) wiaty, altany realizować jako wolnostojące,
 - i) miejsca do parkowania realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 3 niniejszej uchwały,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,65,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,60;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku usług turystyki:
- a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – do 60 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, 8,0 m,
 - c) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°; kryty dachówką, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru zielonego, brązowego, szarego,
 - d) kalenice budynku – usytuowane w kierunku północ- południe, z możliwością odchylenia do 20° od tego kierunku,
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: drewno, cegła, kamień, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - b) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 30°, kryty papą, membraną lub innym materiałem bitumicznym lub dachówką, blachodachówką, blachą w odcieniach koloru zielonego, brązowego, szarego;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 3UT:

- 1) przeznaczenie - teren usług turystyki;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wiat i altan;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w ramach istniejących budynków,
 - c) budynki usług turystyki realizować jako indywidualne budynki wolnostojące,
 - d) wiaty, altany realizować jako wolnostojące,
 - e) miejsca do parkowania realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 3 niniejszej uchwały,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,65,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,90;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku usług turystyki:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, 10,0 m,
 - b) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°; kryty dachówką, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru zielonego, brązowego, szarego,
 - c) kalenice budynku – usytuowane w kierunku północ- południe, z możliwością odchylenia do 20° od tego kierunku,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: drewno, cegła, kamień, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - b) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 30°, kryty papą, membraną lub innym materiałem bitumicznym lub dachówką, blachodachówką, blachą w odcieniach koloru zielonego, brązowego, szarego;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami literowymi UT-US.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem IUT-US:

- 1) przeznaczenie – teren usług turystyki lub sportu i rekreacji;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) budynków zaplecza sportowego,
 - c) budynków zaplecza sanitarnego,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) wiat i altan,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) w granicach terenu, na obszarze z zakazem realizacji obiektów budowlanych (100 m od linii brzegowej Jeziora Drwęckiego) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych wyłącznie w ramach istniejącej zabudowy, z wykluczeniem realizacji nowych obiektów budowlanych,
 - c) w granicach terenu, na obszarze z zakazem realizacji obiektów budowlanych dopuszcza się wyłącznie realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody,
 - d) budynki zaplecza sportowego i sanitarnego realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami,
 - e) budynki gospodarcze, wiaty, altany realizować jako wolnostojące,
 - f) zakazuje się realizacji nowej zabudowy na terenach znajdujących się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat,

- g) miejsca do parkowania realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 3 niniejszej uchwały,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,20,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,60;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku usług turystyki:
- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, 10,0 m,
 - dach jednospadowy o kącie nachylenia od 10° do 30° lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°; kryty dachówką, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru brązowego, szarego,
 - w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku zaplecza sportowego i sanitarnego:
- maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - dach jednospadowy o kącie nachylenia od 10° do 30° lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°; kryty dachówką, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru brązowego, szarego,
 - w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego:
- maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - dach jednospadowy o kącie nachylenia od 10° do 30° lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°; kryty dachówką, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru brązowego, szarego,
 - dopuszcza się realizację dachu płaskiego krytego papą, membraną lub innym materiałem bitumicznym,
 - w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 8) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 30°, kryty papą, membraną lub innym materiałem bitumicznym lub dachówką, blachodachówką, blachą w odcieniach koloru brązowego, szarego,
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 2UT-US:
- przeznaczenie – teren usług turystyki lub sportu i rekreacji;
 - w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - budynków gospodarczych,
 - budynków zaplecza sportowego,
 - budynków zaplecza sanitarnego,

- d) wiat i altan,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) pola namiotowego i biwakowego,
 - h) stanowisk postojowych dla pojazdów kempingowych,
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki usług turystyki realizować jako indywidualne budynki wolnostojące,
 - b) budynki zaplecza sportowego i sanitarnego realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami,
 - c) budynki gospodarcze, wiaty, altany realizować jako wolnostojące,
 - d) miejsca do parkowania realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 3 niniejszej uchwały,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,20,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,40;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku usług turystyki:
- a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – do 60 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, 8,0 m,
 - c) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°; kryty dachówką, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru zielonego, brązowego, szarego,
 - d) kalenice budynku – usytuowane w kierunku północ- południe, z możliwością odchylenia do 20° od tego kierunku,
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: drewno, cegła, kamień, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku zaplecza sportowego i sanitarnego:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°; kryty dachówką, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru zielonego, brązowego, szarego,
 - c) dopuszcza się realizację dachu płaskiego krytego papą, membraną lub innym materiałem bitumicznym,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°; kryty dachówką, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru zielonego, brązowego, szarego,
 - c) dopuszcza się realizację dachu płaskiego krytego papą, membraną lub innym materiałem bitumicznym,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych;

- 8) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - b) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 30°, kryty papą, membraną lub innym materiałem bitumicznym lub dachówką, blachodachówką, blachą w odcieniach koloru zielonego, brązowego, szarego;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m.

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym KR-KOP.

1. Ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1KR-KOP:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych;
- 3) w granicach obszaru z zakazem realizacji obiektów budowlanych (100 m od linii brzegowej Jeziora Drwęckiego) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 4) zakazuje się realizacji nowej zabudowy na terenach znajdujących się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat,
- 5) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego w planie symbolem 1KOP-KR – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) parking należy wykonać o nawierzchni utwardzonej, w miejscach niekolidujących z ruchem kołowym;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych – 6,0 m.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym IWU.

1. Ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem IIWU:

- 1) przeznaczenie – teren ujęcia wód;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do realizacji funkcji terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dla ujęcia wody obowiązuje strefa ochrony bezpośredniej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,80,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,20,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych – 3,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostróda.

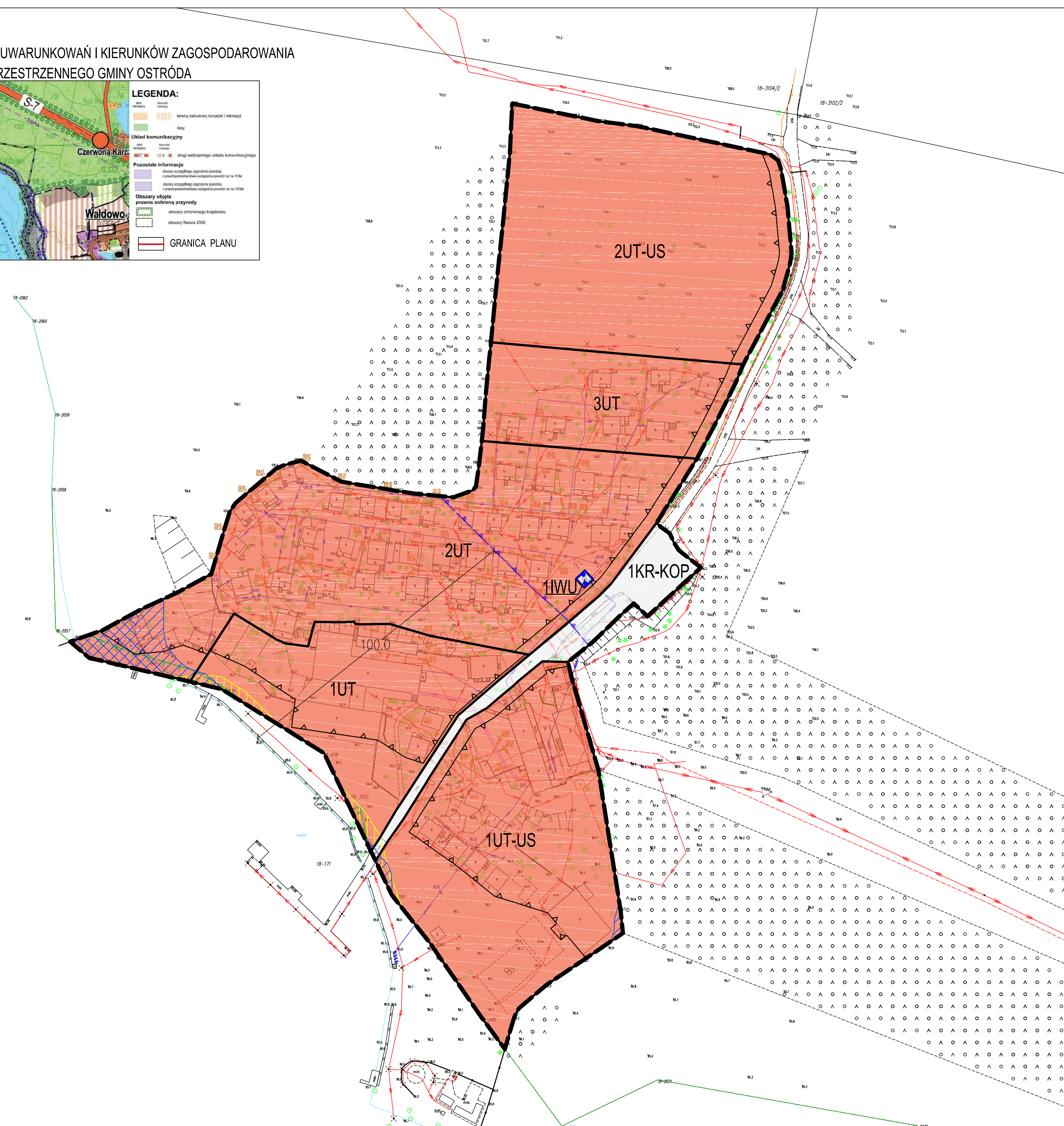
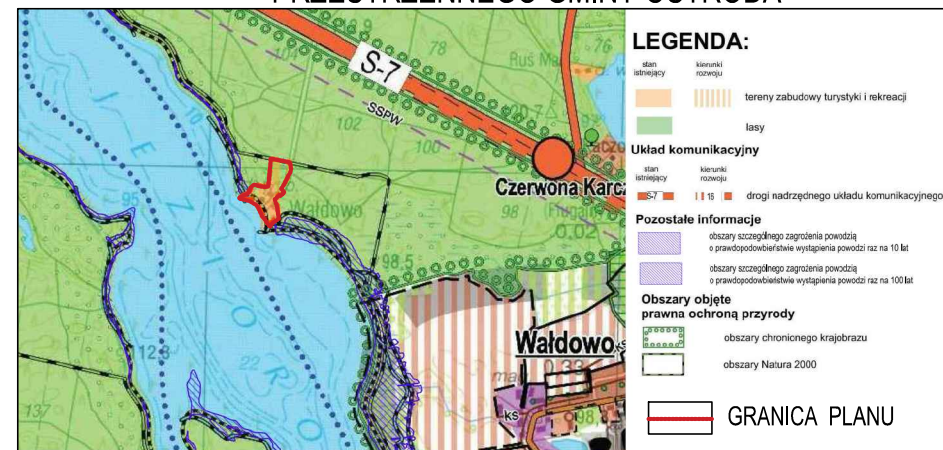
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Ostróda

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁKI EW. NR 3103, OBRĘB MAŁA RUŚ, GMINA OSTRÓDA

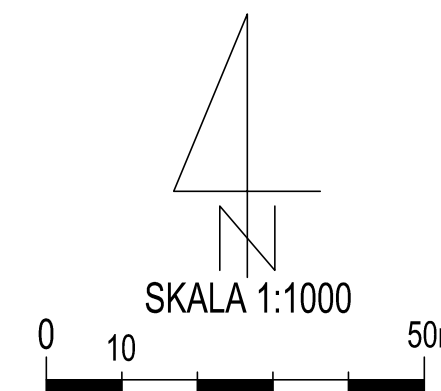
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR ...
RADY GMINY OSTRÓDA
Z DNIA ...

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSTRÓDA



Plan został sporządzony na mapie zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Starostwo Powiatowe w Ostródzie)

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH
PL-2000 strefa VII



USTALENIA OGÓLNE:

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- UT** TEREN USŁUG TURYSTYKI
- UT-US** TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB SPORTU I REKREACJI
- KR-KOP** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ LUB PARKINGU
- IWU** TEREN UJĘCIA WÓD

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- TEREN PLANU W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU KANAŁU ELBLĄSKIEGO
- TEREN PLANU W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000 DOLINA DRWĘCY

- OBSZAR Z ZAKAZEM REALIZACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH W ZWIĄZKU Z POŁOŻENIEM W PASIE SZEROKOŚCI 100 M OD LINII BRZEGOWEJ JEZIORA DRWĘCKIEGO
- GRANICA REZERWATU PRZYRODY RZĘKA DRWĘCA
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI RAZ NA 10 LAT
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI RAZ NA 100 LAT
- GRANICA STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
- GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO (28-315.13-35)

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- WYMIAROWANIE W METRACH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Ostróda
z dnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ew. nr 3103, obręb Mała Ruś, gmina Ostróda.

Na podstawie art. 17 pkt 9 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w brzmieniu sprzed 24.09.2023 r. zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4) ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) – projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w nieprzekraczalnym terminie do dnia **24.02.2026 r.**

W ustawowym terminie nie zgłoszono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ew. nr 3103, obręb Mała Ruś, gmina Ostróda.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Gminy Ostróda
z dnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ew. nr 3103, obręb Mała Ruś, gmina Ostróda.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w brzmieniu sprzed 24.09.2023 r. zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4) ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) stwierdza się, że w granicach planu nie przewiduje się realizacji zadań własnych Gminy Ostróda z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Ostróda
z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w brzmieniu sprzed 24.09.2023 r. zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4) ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) - ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ew. nr 3103, obręb Mała Ruś, gmina Ostróda**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ew. nr 3103, obręb Mała Ruś, gmina Ostróda, sporządzono w związku z realizacją Uchwały Nr LXX/541/2023 Rady Gminy Ostróda z dnia 31 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ew. nr 3103, obręb Mała Ruś, gmina Ostróda.

Zgodnie z ww. uchwałą sporządzony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w brzmieniu sprzed 24.09.2023 r. zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4) ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r.

Przedmiotowy obszar nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem opracowania miejscowego planu jest uporządkowanie kwestii dotyczących faktycznego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu ośrodka wypoczynkowego.

Obszar objęty opracowaniem obejmuje powierzchnię około 2,9 ha. Projekt planu wprowadza następujące funkcje: usług turystyki (UT), usług turystyki lub sportu i rekreacji (UT-US), komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu (KR-KOP) oraz ujęcia wód (IWU). Projekt planu odpowiada na potrzeby lokalnej społeczności i zgodny jest z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w dokumencie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ostróda. Studium dla terenu objętego opracowaniem wyznacza kierunek rozwoju zabudowy turystyki i rekreacji.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera część tekstową w formie uchwały Rady Gminy Ostróda, graficzną (załącznik nr 1), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu (załącznik nr 2), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik nr 3) oraz dane przestrzenne (załącznik nr 4). Projekt planu został sporządzony zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w brzmieniu sprzed 24.09.2023 r. zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 1) i 4) ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17

grudnia 2021 r. oraz zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ostróda.

O podjęciu uchwały przez Radę Gminy w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały poinformowane instytucje oraz osoby prywatne. Wnioski, które wpłynęły zostały przeanalizowane.

Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania z organami do tego uprawnionymi na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ostródzie przedstawił swoją opinię pismem ZNS.9022.1.36.2024.NW. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska przedstawił swoją opinię bez uwag pismem WSTE.410.24.2025.BW.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ew. nr 3103, obręb Mała Ruś, gmina Ostróda wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 15.01.2026 r. do 09.02.2026 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami odbyła się w dniu 04.02.2026 r. za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 24.02.2026 r. do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

1/ Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.).

Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ew. nr 3103, obręb Mała Ruś, gmina Ostróda uwzględnia wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w brzmieniu sprzed 24.09.2023 r. zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4) ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r., tj.:

- **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie sposobów przeznaczenia terenów w §4 Uchwały, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego określonych w §5 Uchwały, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – plan zawiera zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych Uchwały.
- **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §6 Uchwały. Dodatkowo w §8 Uchwały określono zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną (w tym sposoby zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków) z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska i przyrody.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - w

granicach planu nie występują obiekty zabytkowe oraz archeologiczne, objęte prawną formą ochrony.

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** - plan uwzględnił potrzebę ochrony wód podziemnych, poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technicznych uniemożliwiających zanieczyszczenie gruntów. Inwestycje na tym obszarze powinny być realizowane przy zastosowaniu wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – zawarte w ustaleniach szczegółowych parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przy zachowaniu walorów środowiskowych przestrzeni.
- **prawo własności** – ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – w obrębie obszaru planu nie przewiduje się żadnych terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- **potrzeby interesu publicznego** – obszar planu przeznaczony jest pod funkcje związane z zabezpieczeniem potrzeb społeczności, poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę usługową.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan wyznacza możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w jego opracowywaniu, poprzez: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków do projektu planu, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z możliwością składania uwag do przyjętych rozwiązań w projekcie planu.

Zarówno przed podjęciem prac nad planem, jak i w trakcie prac uwzględniono interes publiczny i prywatny, przeprowadzono inwentaryzację urbanistyczną, analizy dotyczące środowiska przyrodniczego, ekonomiczne i społeczne.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do publicznej wiadomości podano informację o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do w/w dokumentu. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia. Został wyłożony do publicznego wglądu, przeprowadzono również dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Wyznaczono również czas na składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w brzmieniu

sprzed 24.09.2023 r. zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4) ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2/ Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ew. nr 3103, obręb Mała Ruś, gmina Ostróda jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze gminy analizami w zakresie: aktualności dokumentów planistycznych, stopnia zaawansowania prac nad tymi dokumentami oraz stopnia pokrycia miejscowymi planami terenów zlokalizowanych na terenie gminy, a także zapotrzebowania na przygotowanie terenu pod opracowanie nowych planów bądź zmian obowiązujących planów miejscowych.

Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Gminy i na ich podstawie podjęła ona 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.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie m.in. poprzez ustalenia dot. minimalnej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, zastosowana została technika opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). Procedura sporządzenia projektu planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami. O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

3/ Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

W granicach opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się realizacji zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.