

**UCHWAŁA NR ...**  
**RADY GMINY OSTRÓDA**  
**z dnia ...**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. ew. Nr 270/51, 270/52,  
270/56 oraz części dz. ew. Nr 270/18, obręb Zwierzewo, 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 i art. 27 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 LXIX/531/2023 Rady Gminy Ostróda z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. ew. Nr 270/17, obręb Zwierzewo oraz części dz. ew. Nr 270/18, 270/26, obręb Zwierzewo, gmina 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 dz. ew. Nr 270/51, 270/52, 270/56 oraz części dz. ew. Nr 270/18, obręb Zwierzewo, gmina Ostróda, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.

2. Plan stanowi zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zwierzewo i cz. obrębu Lubajny gm. Ostróda” uchwalonego uchwałą nr XVII/86/04 Rady Gminy w Ostródzie z dnia 27 lutego 2004r. (działki ew. nr 270/51, 270/52 i część działki ew. nr 270/18) oraz „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zwierzewo i cz. obrębu Lubajny gm. Ostróda” uchwalonego uchwałą nr XXXIX/317/2018 Rady Gminy Ostróda z dnia 23 marca 2018r. (działka ew. nr 270/56).

3. 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 dz. ew. Nr 270/51, 270/52, 270/56 oraz części dz. ew. Nr 270/18, obręb Zwierzewo, 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 terenu o określonym przeznaczeniu,
- 2) ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:
  - a) położenia terenu w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich.
3. Elementy rysunku niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii 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, maksymalną 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) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 7) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 8) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - 10) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
  - 11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 4) ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **ROZDZIAŁ II**

### **SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE**

§ 3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) 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,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynku,
- 3) 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 poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu,
- 4) kącie nachylenia połaci – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść,
- 5) 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) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-ZP – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zieleni urządzonej;
- 3) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) L – teren lasu;
- 5) ZN – teren zieleni naturalnej.

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

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

- 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni poprzez dążenie do zachowania istniejącego drzewostanu jako powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy, usytuowania kalenic budynków oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenów.

2. Nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów oraz przepisami odrębnymi.

## § 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, za wyjątkiem odstępstw od zakazu określonych w przepisach z zakresu ochrony przyrody oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich.
- 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, za wyjątkiem odstępstw przewidzianych w przepisach odrębnych,
- 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem odstępstw przewidzianych w przepisach odrębnych,
- 4) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN– jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-ZP – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KR, L, ZN nie podlegają ochronie akustycznej.

2. W zakresie ochrony przyrody ustala się zasady wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności nakazy, zakazy i odstępstwa od zakazów.

## § 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu

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

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

1. W zakresie systemów komunikacji ustala się, iż obsługę komunikacyjną terenów zapewnia publiczna droga powiatowa nr 1228N poprzez publiczne drogi gminne oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oraz działki ewidencyjne nr 270/21 i 271/3.

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

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w planie symbolem MN ustala się minimum 2,0 miejsca postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym,
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zieleni urządzonej oznaczonych w planie symbolem MN-ZP ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym,
- 3) ustala się nakaz lokalizowania miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów wyłącznie na terenie własnej działki budowlanej;
- 4) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem 1KR na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych w planie symbolami literowymi MN i MN-ZP, ZN 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 oraz nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
- 3) zasady określone w pkt. 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm;
- 2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5. 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 siecią kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm do oczyszczalni ścieków;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 4) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną za pomocą instalacji fotowoltaicznych umieszczanych na dachach, o mocy odpowiadającej mocy mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
- 5) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w niezbędnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) sieci telekomunikacyjne należy realizować jako kablowe umieszczane podziemnie;
- 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować w sposób indywidualny, z zastosowaniem:

- 1) urządzeń i systemów grzewczych spełniających standardy niskoemisyjne lub normy emisji określone w przepisach odrębnych;

- 2) instalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

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

**§ 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) na całym terenie planu położonym w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody i powyższego obszaru chronionego krajobrazu.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury 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 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych
  - a) na terenie MN: 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) na terenach MN-ZP: 1500 m<sup>2</sup>;
  - c) na pozostałych terenach – nie określa się.
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych:
  - a) na terenie MN – 28 m;
  - b) na terenie MN-ZP – 50 m;
  - c) na pozostałych terenach – nie określa się.
- 3) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.

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

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

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

- 1) MN, MN-ZP – 15%,
- 2) KR – 10%,
- 3) dla pozostałych terenów – 0,01%.

#### **ROZDZIAŁ IV**

##### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

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

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

- 1) przeznaczenie terenu– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
  - a) wiat i altan,
  - b) miejsc postojowych,
  - c) obiektów małej architektury,
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne realizować jako wolnostojące,
  - b) budynki garażowe realizować w bryle budynku mieszkalnego lub jako budynki garażowe w formie wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
  - c) wiaty realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami,
  - d) budynki gospodarcze realizować w formie wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
  - e) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych oraz gospodarczo – garażowych – 80 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
  - f) zezwala się na lokalizację jednego budynku gospodarczo – garażowego lub jednego gospodarczego i jednego garażowego na działce jednej budowlanej,
  - g) altany realizować jako wolnostojące,
  - h) zezwala się na lokalizację nie więcej niż dwóch wiat i dwóch altan na działce budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, przepisami odrębnymi,
  - j) miejsca do parkowania realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,80,

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,07,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,30,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,45;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynku mieszkalnego
- a) maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej jednak niż 10,0 m,
  - b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe lub prostopadle do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
  - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego,
  - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych (bieli i beżu);
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych i garażowych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
  - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego,
  - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych (bieli i beżu);
- 7) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego,
- 8) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m, za wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się maksymalną wysokość - 12,0 m.

**§ 14.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym MN-ZP

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym 1MN-ZP, 2MN-ZP:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zieleni urządzonej;
- 2) nakazuje się wkomponowanie planowanego zagospodarowania w istniejącą zieleń wysoką,
- 3) realizacja przeznaczenia terenu będzie stanowiła przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, o którym mowa w przepisach odrębnych i będzie wymagała przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne realizować jako wolnostojące,
  - b) budynki garażowe realizować w bryle budynku mieszkalnego,
  - c) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) miejsca do parkowania realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,80, w tym nie mniej niż 70% działki porośnięta drzewostanem gatunków rodzimych.
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,03,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,30;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynku mieszkalnego:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej jednak niż 10,0 m,
  - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
  - c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego,
  - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych (bieli i beżu);
- 7) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m, za wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się maksymalną wysokość - 12,0 m.

**§ 15.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym KR

1. Ustala się parametry zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1KR:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego w planie symbolem 1KR – min. 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m za wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się maksymalną wysokość – 12,0 m.

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

1. Ustala się parametry zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1L:

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2) ustala się użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Ustala się parametry zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1ZN:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;
- 2) zachowuje się istniejącą zieleń naturalną;
- 3) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,95;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy do 6,0 m, za wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się maksymalną wysokość - 12,0m.

#### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

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

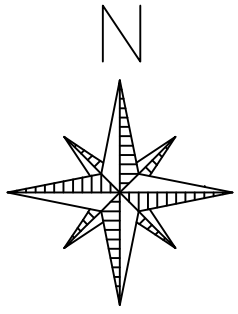
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Ostróda

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZ. EW. NR 270/51, 270/52, 270/56 ORAZ CZĘŚCI DZ. EW. NR 270/18, OBRĘB ZWIERZEWO, GMINA OSTRÓDA

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

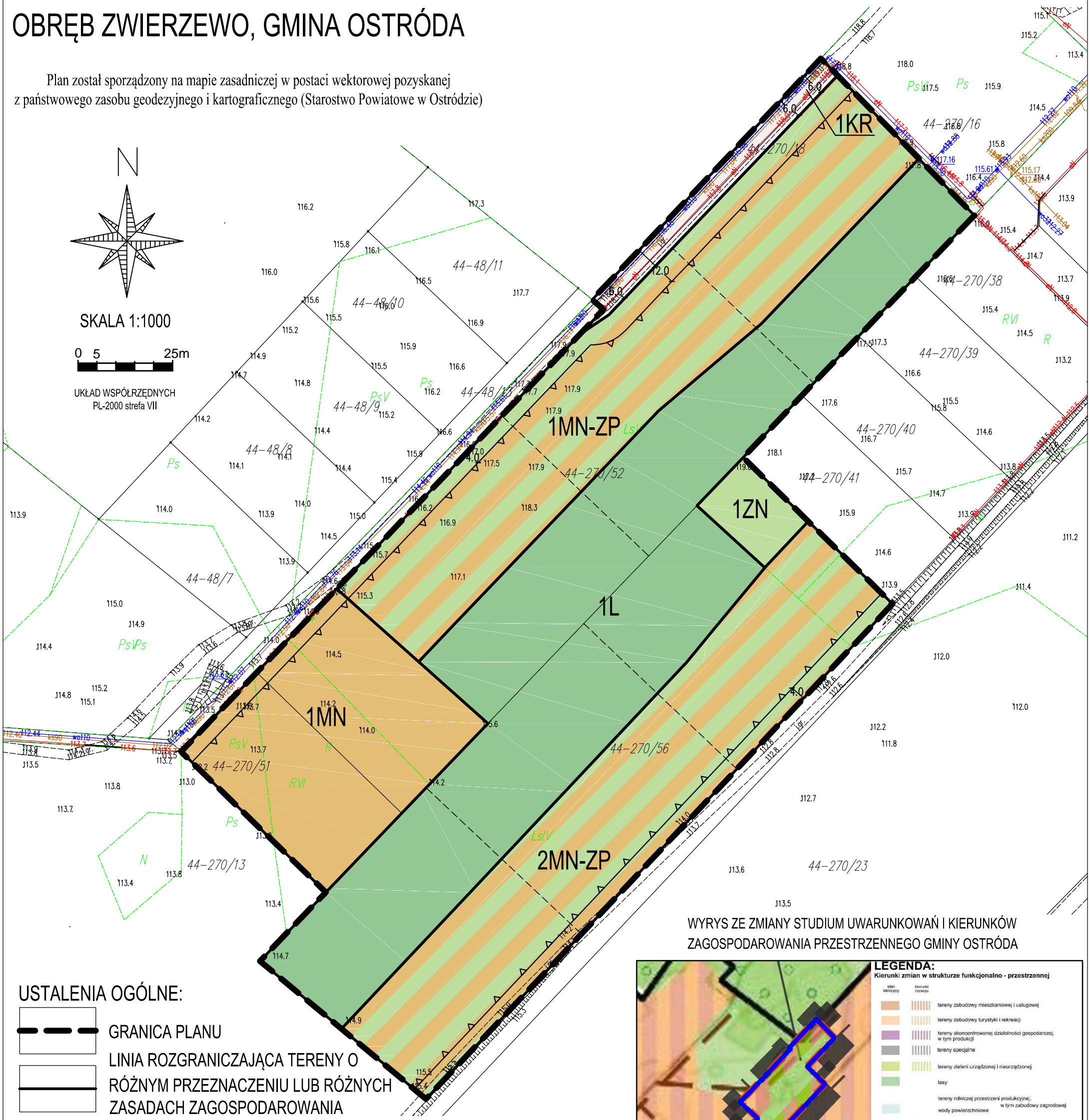
Plan został sporządzony na mapie zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Starostwo Powiatowe w Ostródzie)



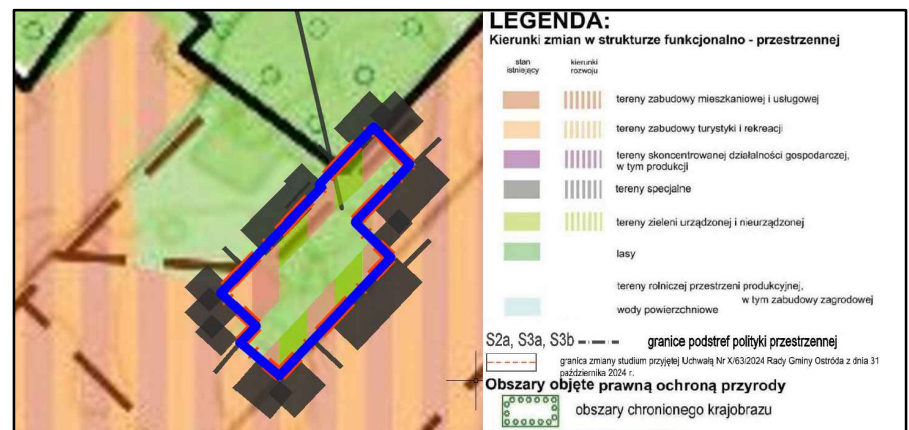
SKALA 1:1000

0 5 25m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH  
PL-2000 strefa VII



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSTRÓDA



## USTALENIA OGÓLNE:

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-ZP TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- L TEREN LASU
- ZN TEREN ZIELENI NATURLANEJ

## OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI
- WYMIAROWANIE W METRACH

## USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

TEREN W CAŁOŚCI POŁOŻONY W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU LASÓW TABORSKICH

— GRANICA PLANU

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI  PLUSKI, UL. PLUSZNA 19		
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZ. EW. NR 270/51, 270/52, 270/56 ORAZ CZĘŚCI DZ. EW. NR 270/18, OBRĘB ZWIERZEWO, GMINA OSTRÓDA		
AUTORZY	PODPIS	SKALA
GŁÓWNY PROJEKTANT mgr inż. Maciej Wronka		1:1000
PROJEKTANT		DATA 12.2025