

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 135/7, 135/8, 135/9, 135/10, 135/11, 318 położonych w obrębie Lubajny, gmina Ostróda**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późniejszymi zmianami) 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 135/7, 135/8, 135/9, 135/10, 135/11, 318 położonych w obrębie Lubajny, gmina Ostróda” zwany dalej planem – stanowiący zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Lubajny - Zwierzewo” uchwalonego Uchwałą Nr XLV/393/2022 z dnia 31 marca 2022 roku.

**§ 2.** Granice planu zostały określone w Uchwale Nr LXXXI/612/2024 z dnia 29 lutego 2024 r. Rady Gminy Ostróda w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 135/7, 135/8, 135/9, 135/10, 135/11, 318 położonych w obrębie Lubajny, gmina Ostróda”.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 135/7, 135/8, 135/9, 135/10, 135/11, 318 położonych w obrębie Lubajny, 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 terenów określone symbolami:
  - MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - L – teren lasu,
  - WS-ZN – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;
- 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 elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem przeznaczenia terenu;

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

5) skomplikowanych i złożonych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć warunki gruntowe związane z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych wymienionych w rozporządzeniu w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych;

6) dachu zielonym (wegetatywnym) – należy przez to rozumieć stropodach z nawierzchnią umożliwiającą naturalną vegetację roślin.

**§ 6.1.** Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

1) granic obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) przeznaczenia terenów.

2. Oznaczenia na rysunku planu określające postulowane rozwiązania:

1) linie wewnętrznego podziału obrazujące optymalny podział na działki budowlane, mogące podlegać zmianom pod warunkiem zachowania minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych zawartych w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego.

**§ 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) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także w celu poprawy

warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich;

4) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

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

6) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetonowych;

7) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki,

b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem, w szczególności w odcieniach: bieli, szarości, brązu, zieleni, żółtego,

c) nakaz stosowanie takich materiałów jak: cegła, tynk, drewno, ceramika, a jako uzupełnienie: kamień, szkło, stal;

8) 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) daskami,

c) dopuszcza się stosowanie tarasów dachowych lub dachów zielonych (wegetatywnych) nad częścią pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy;

9) w zakresie realizacji zieleni komponowanej ustala się nakaz stosowania rodzimych gatunków z przewagą roślin liściastych;

10) 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) teren planu położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody określonymi w przepisach o ochronie przyrody;

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

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

4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 23.

5) ze względu na występowanie w granicach planu urządzeń melioracyjnych ustala się:

a) planowaną zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych,

b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) w granicach planu występują skomplikowane oraz złożone warunki gruntowe – przed przystąpieniem do prac projektowych lub budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, szczególnie w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

#### **§ 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 poszczególnych terenów elementarnych 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 – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami 1L i 2L obejmujące grunty leśne (Ls) – w odniesieniu do których obowiązują w szczególności przepisy o lasach oraz przepisy dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych.

**§ 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 – 20,0 m,
- b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
- 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:

1) w granicach planu wyznaczono tereny lasów oznaczone symbolami 1L i 2L obejmujące grunty leśne (Ls), na których obowiązuje zakaz zabudowy;

2) w granicach planu zlokalizowane są napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne niskiego napięcia od których obowiązują pasy ochrony funkcyjnej o szerokościach:

- a) 3,5 m po każdej ze stron od osi linii napowietrznej nn 0,4 kV,
- b) 1,0 m po każdej ze stron od osi linii kablowej nn 0,4 kV,

3) w pasach ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

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

1) część terenu planu położona jest w granicach aglomeracji Ostróda wyznaczonej na podstawie Uchwały Nr XXXVIII/206/2020 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Ostróda;

- 2) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale z wyłączeniem gruntów leśnych na terenach lasów oznaczonych symbolami L;
- 4) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
  - a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż fi 50 na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg i placów manewrowych 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,
- 9) 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,
  - c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) 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;
- 11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
  - a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;

b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

12) 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;

13) 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 elementarnego.

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

1) powiązanie terenów elementarnych objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym będzie realizowane drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KR posiadającą połączenie z drogą powiatową nr 1230N przebiegającą od strony południowej poza planem;

2) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

3) 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 30%.

**§ 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 elementarnych.

**§ 23.** Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Ustalenia określające przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
<b>1MNW</b>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</b></p> <p>1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;</p> <p>2) dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych, wiat, altan, obiektów małej architektury;</p> <p>3) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy na jednej działce budowlanej;</p>

	<p>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1100 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) nieprzekraczalna linia zabudowy:</p> <p>a) od linii rozgraniczającej pas drogi powiatowej (położonej poza planem) – 4,0 m,</p> <p>b) od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną 1KR – 6,0 m;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 10,0 m,</p> <p>b) budynku gospodarczo-garażowego – 6,5 m,</p> <p>c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;</p> <p>7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;</p> <p>8) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>9) dla budynków ustala się kierunek kalenicy głównej – równoległy lub prostopadły do frontu działki;</p> <p>10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka lub blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w odcieniach czerwieni lub brązu lub szarości;</p> <p>11) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30;</p> <p>12) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,60 do 0,05;</p> <p>13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60;</p> <p>14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;</p> <p>15) dojazd do działek w granicach terenu elementarnego należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR lub z bezpośrednio przylegającej drogi powiatowej położonej poza planem;</p> <p>16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>2MNW</b> <b>3MNW</b> <b>6MNW</b></p>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnnej wolnostojącej</b></p> <p>1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinnna wolnostojąca;</p> <p>2) dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych, wiat, altan, obiektów małej architektury;</p> <p>3) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) nieprzekraczalna linia zabudowy:</p> <p>a) od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną 1KR – 6,0 m,</p> <p>b) od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną 2KR – 4,0 m;</p> <p>6) odległości obiektów budowlanych lokalizowanych w granicach terenu elementarnego 2MNW od lasu zlokalizowanego na terenie elementarnym 2L należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej;</p>

	<p>7) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 10,0 m,</li> <li>b) budynku gospodarczo-garażowego – 6,5 m,</li> <li>c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;</li> </ul> <p>8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;</p> <p>9) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>10) dla budynków ustala się kierunek kalenicy głównej – równoległy lub prostopadły do frontu działki;</p> <p>11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka lub blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w odcieniach czerwieni lub brązu lub szarości;</p> <p>12) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30;</p> <p>13) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,60 do 0,05;</p> <p>14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60;</p> <p>15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;</p> <p>16) dojazd do działek w granicach terenów elementarnych należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR lub 2KR;</p> <p>17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>4MNW</b> <b>5MNW</b></p>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnnej wolnostojącej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;</li> <li>2) dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych, wiat, altan, obiektów małej architektury;</li> <li>3) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy na jednej działce budowlanej;</li> <li>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;</li> <li>5) nieprzekraczalna linia zabudowy – od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną 1KR – 6,0 m,</li> <li>6) maksymalna wysokość zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 10,0 m,</li> <li>b) budynku gospodarczo-garażowego – 6,5 m,</li> <li>c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;</li> </ul> </li> <li>7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;</li> <li>8) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</li> <li>9) dla budynków ustala się kierunek kalenicy głównej – równoległy lub prostopadły do frontu działki;</li> </ul>

	<p>10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka lub blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w odcieniach czerwieni lub brązu lub szarości;</p> <p>11) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30;</p> <p>12) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,60 do 0,05;</p> <p>13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60;</p> <p>14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;</p> <p>15) dojazd do działek w granicach terenów elementarnych należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR;</p> <p>16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>1KR 3KR</b>	<p><b>Teren komunikacji drogowej wewnętrznej</b></p> <p>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 8,0 m;</p> <p>2) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 9,0 m;</p> <p>3) droga wewnętrzna oznaczona symbolem 3KR stanowi połączenie z projektowaną w przylegającym planie miejscowym drogą wewnętrzną.</p>
<b>2KR</b>	<p><b>Teren komunikacji drogowej wewnętrznej</b></p> <p>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 6,0 m;</p> <p>2) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 9,0 m.</p>
<b>1L 2L</b>	<p><b>Teren lasu</b></p> <p>1) obowiązuje zakaz gradzenia;</p> <p>2) obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>3) gospodarkę leśną należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności dotyczącymi lasów.</p>
<b>1WS-ZN 2WS-ZN</b>	<p><b>Teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej</b></p> <p>1) dopuszcza się lokalizację pomostów, kładek, ciągów pieszych, obiektów małej architektury;</p> <p>2) obowiązuje zakaz gradzenia;</p> <p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 800 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m;</p> <p>5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,90;</p> <p>6) należy zachować istniejącą roślinność wodną;</p> <p>7) należy zachować istniejące zadrzewienia;</p> <p>8) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>

### 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).

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

Przedmiotowy plan stanowi zmianę i dotyczy terenu objętego obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w obrębie Lubajny - Zwierzewo” uchwalonym Uchwałą Nr XLV/393/2022 z dnia 31 marca 2022 roku.

Plan obejmuje tereny przeznaczone do tej pory na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, komunikacji wewnętrznej, zieleni leśnej oraz zieleni naturalnej.

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 elementarnych, 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 zagwarantowanych 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:**

Terren objęty planem stanowi własność prywatną i jest położony przy drodze wewnętrznej posiadającej połączenie z publiczną drogą powiatową. W pasie drogi wewnętrznej oraz wzdłuż jej granicy zlokalizowane są sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, a także zaprojektowana została sieć gazowa. Wobec powyższego, istnieje możliwość wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną, natomiast

w zakresie komunikacji teren obsługiwany jest z istniejącej drogi wewnętrznej.

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