

**UCHWAŁA NR ...
RADY GMINY OSTRÓDA**

z dnia ...

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w obrębie Gierłoż, 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 z późn. zm.), 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 XIII/91/2024 Rady Gminy Ostróda z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Gierłoż, gmina Ostróda, Rada Gminy Ostróda, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń 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 terenu położonego w obrębie Gierłoż, gmina Ostróda, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.

2. 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 sporządzony w skali 1:2000, zatytułowany jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Gierłoż, gmina Ostróda” stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Ostróda, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) danych przestrzennych utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

2. Część graficzną sporządzono w następującym zakresie:

- 1) ustaleń ogólnych:
 - a) granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - 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,

- e) pasa ochrony funkcyjnej terenu wokół istniejących kablowych linii elektroenergetycznych nn 0,4 kV;
- 2) ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:
- a) położenia terenu objętego planem w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Dolnej Drwęcy,
 - b) obszaru stanowiska archeologicznego;
3. Elementy części graficznej 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 11) 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.
5. Z racji braku występowania uwarunkowań na terenie objętym niniejszym planem, w planie nie ustala się:
- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 2) 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;

- 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) 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) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków;
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków i budowli 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;
- 5) 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;
- 6) kalenicy głównej – należy przez to rozumieć kalenice dominujące, tj. albo kalenicę dłuższą budynku, albo kalenicę wyższą zlokalizowaną w pierwszej linii od drogi dojazdowej obsługującej działkę budowlaną;
- 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 przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

§ 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, usytuowania kalenic budynków oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) zastosowania kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;

4) przeznaczenia terenów oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

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

4. Nakazuje się lokalizację zabudowy z uwzględnieniem ochrony istniejącej zieleni wysokiej, stanowiącej zadrzewienia śródpolne i przydrożne.

§ 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) realizacji inwestycji celu publicznego,

b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, za wyjątkiem odstępstw określonych w przepisach odrębnych;

5) nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień w postaci skupisk i szpalerów zieleni wysokiej oraz wkomponowanie planowanego zagospodarowania terenów w istniejącą zieleni, która stanowić będzie powierzchnię biologicznie czynną działek budowlanych;

6) w przypadku kolizji istniejącego zadrzewienia z projektowaną zabudową, kolidujące zadrzewienia należy przesadzić, a w przypadku ich wycinki, należy wykonać proporcjonalne nasadzenia zastępcze odpowiednio dobranymi rodzimymi gatunkami drzew, dostosowanymi do warunków siedliskowych;

7) nakazuje się, by wycinkę drzew i krzewów ograniczyć do niezbędnego minimum, umożliwiającego realizację przeznaczenia terenów;

8) dopuszcza się prowadzenie ewentualnej wycinki drzew w okresie poza lęgowym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) nakazuje się ochronę gleb, powietrza, naturalnego ukształtowania terenu oraz krajobrazu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MNW jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.

2. W zakresie ochrony przyrody obowiązują przepisy odrębne wynikające z położenia terenu planu w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy.

3. Na terenie objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie Krajobrazowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

1. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania nowego zagospodarowania 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 terenu zapewniają publiczna droga gminna nr 1212N, poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w planie symbolami cyfrowo-literowymi od 1KR do 8KR.

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

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych w planie symbolem literowym MNW ustala się minimum 2,0 miejsca do parkowania przypadające na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym;
- 2) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnej działki budowlanej.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami literowymi KR na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolem literowym MNW wzdłuż granic działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmieni przeznaczenia terenu i nie ograniczy jego realizacji;
- 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 \varnothing 110 mm, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej; lub zbiorników przeciwpożarowych zlokalizowanych poza obszarem planu, 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 \varnothing 160 mm lub na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 160 mm, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
- 4) dla istniejącej kablowych linii elektroenergetycznej nn 0,4 kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej terenu o szerokości 1,0 m od osi linii po każdej ze stron;
- 5) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w miejscu kolizji, 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 urządzeń i systemów grzewczych spełniających standardy niskoemisyjne lub normy emisji określone w przepisach odrębnych oraz 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, z chwilą jej wybudowania, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 9. 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) zachowuje się obszary stanowisk archeologicznych: AZP 27-54/82, AZP 27-54/83, AZP 27-54/89, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) nakazuje się ochronę obszarów wymienionych w pkt 1, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

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

1. Na obszarach stanowisk archeologicznych AZP 27-54/82, AZP 27-54/83, AZP 27-54/89 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

2. Dla terenu planu obowiązują zasady wynikające z położenia w graniach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody i powyższego obszaru chronionego krajobrazu.

§ 11. 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 terenach, oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 5MNW, 7MNW, 8MNW, 10MNW, 11MNW, zlokalizowanych przy granicy z użytkami leśnymi, należy lokalizować zabudowę w odległości, wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) wzdłuż istniejących kablowych linii elektroenergetycznych nn obowiązują pasy ochrony funkcyjnej terenu o szerokości 1,0 m od osi linii w obie strony, zgodnie z przepisami odrębnymi, normami i zasadami branżowymi, gdzie zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej

i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) na obszarach stanowisk archeologicznych: AZP 27-54/82, AZP 27-54/83, AZP 27-54/89, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

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

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

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

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości na terenie oznaczonym symbolem MNW:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 25 m;
- 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, urządzeń melioracji, powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

§ 13. 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:

- 1) MNW – 30%;
- 2) KR – 15%;
- 3) RN – 0,01%.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem literowym MNW.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi od 1MNW do 12MNW:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) na terenach 1MNW, 2MNW, 6MNW, zgodnie z rysunkiem planu znajdują się obszary stanowisk archeologicznych: AZP 27-54/82, AZP 27-54/83, AZP 27-54/89, dla których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z §11 ust. 1 pkt 3);
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami: 11MNW, 12MNW dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku, gdy istniejąca zabudowa przekracza maksymalne wskaźniki kształtowania zabudowy, dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych niepowodujących dalszego zwiększania tych wskaźników,
 - c) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
 - d) garaże realizować w bryle budynku mieszkalnego lub jako budynki garażowe w formie zabudowy wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami,
 - e) budynki gospodarcze, wiaty realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
 - f) altany realizować jako wolnostojące,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) miejsca do parkowania – 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,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,10,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,20,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,30;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – 10,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków - równoległe lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego,
 - e) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce bieli, beżu, khaki i szarości;

- 7) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków gospodarczych, wiat i altan:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną, a na działkach narożnych równoległe lub prostopadłe do budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego,
 - d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce bieli, beżu, khaki i szarości;
- 8) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12,0 m;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m².

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem literowym KR.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi od 1KR do 8KR:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi:
 - a) 1KR, 2KR, 3KR – min. 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR – min. 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych – 12,0 m, za wyjątkiem obiektów małej architektury, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 5,0 m.

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym RN.

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 1RN:

- 1) przeznaczenie terenu - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) ustala się rolnicze użytkowanie terenów w rozumieniu gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

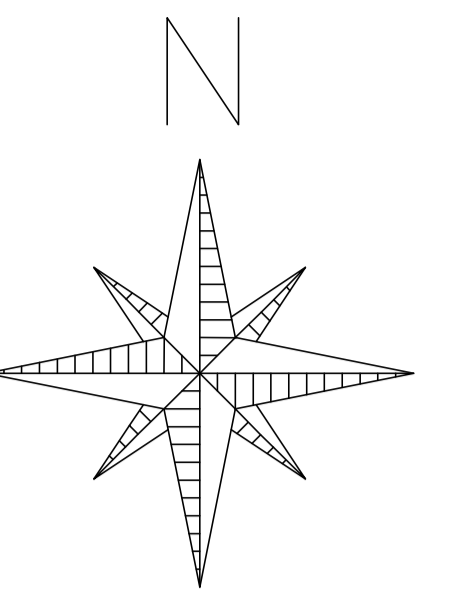
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- § 17. 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 TERENU POŁOŻONEGO W OBREBIE GIERŁOŻ, GMINA OSTRÓDA

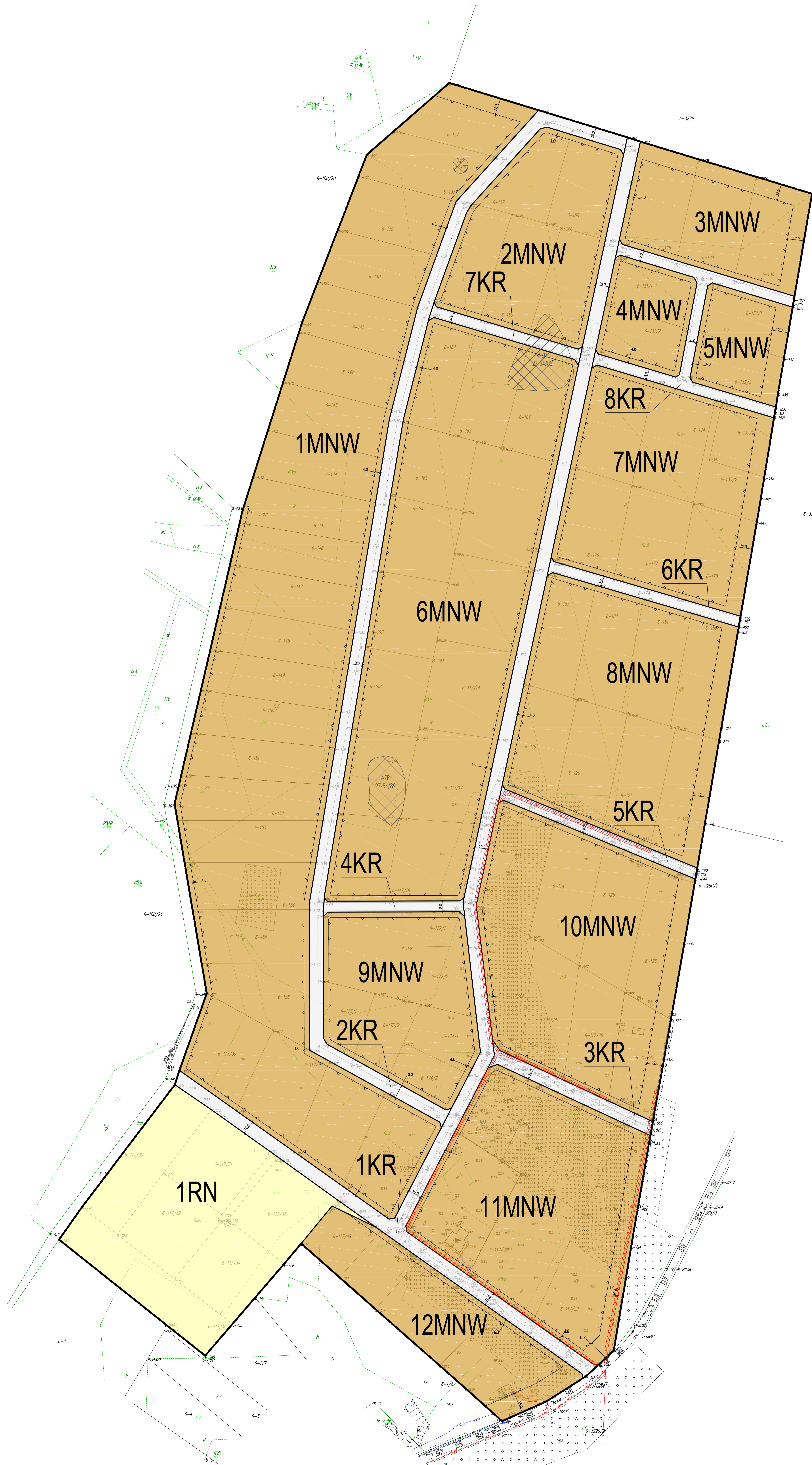
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Ostróda
z dnia



SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH
PL-2000 STREFA VII



USTALENIA OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

- MNW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RN** TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY

- PAS OCHRONY FUNKCyjNEJ TERENU WOKÓŁ ISTNIEJĄCYCH KABLOWYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH nn 0,4 kV

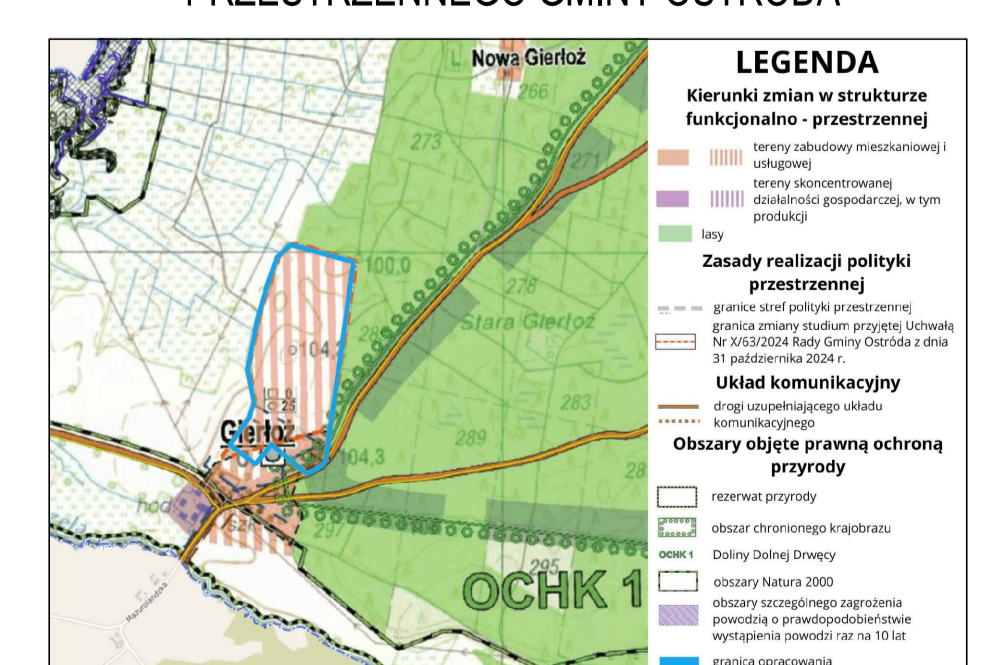
- USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:**
TEREN OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINA DOLNEJ DRWICY

- OBSZAR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

- WYMIAROWANIE W METRACH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSTRÓDA



PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI



PLUSKI, UL. PLUSZNA 19

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBREBIE GIERŁOŻ, GMINA OSTRÓDA

AUTOR	PODPIS	SKALA
PROJEKTANT	mgr inż. Maciej Wronka	1:2000
		DATA
		12.2025

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