

Uchwała Nr

Rady Gminy Ostróda

z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewidencyjnym 205
położonej w obrębie Lubajny, gmina Ostróda**

Na podstawie 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 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) i uchwały Nr XIX/142/2025 Rady Gminy Ostróda z dnia 23 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. ew. Nr 205 położonej w obrębie Lubajny, gmina Ostróda, Rada Gminy Ostróda stwierdza, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda oraz uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewidencyjnym 205 położonej w obrębie Lubajny, gmina Ostróda, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni 9,08 ha, w granicach zgodnych z oznaczeniami w części graficznej planu.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących część tekstową niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy oraz ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2023 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ustala się następującą treść części graficznej planu jako obowiązującą:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiarowanie w metrach;
 - 5) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem.
2. Następujące oznaczenia i informacje obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) strefa lokalizacji stanowiska archeologicznego z podaniem numeru obszaru / numeru stanowiska na obszarze;
 - 2) teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich.
3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:
- 1) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 110 kV;
 - 2) strefa ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej;

Projekt opinii uzgodnienia

- 3) istniejące sieci i przyłącza wodociągowe;
- 4) istniejące sieci i przyłącza energetyczne nn;
- 5) oznaczenie drogi zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale.

1. Linia rozgraniczająca 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. Przeznaczenie uzupełniające – oznacza to rodzaj przeznaczenia terenu, które dopełnia funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe.
3. Adaptacja – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, rozbiórkę i odbudowę, bez zmiany gabarytów obiektu.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać obiekty budowlane, za wyjątkiem infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego.
5. Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12⁰.
6. Główna połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połąci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, ganków oraz zadaszenie tarasów.

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

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych w części graficznej planu według symboli literowych:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony w części graficznej planu symbolem **MW**;
 - 2) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony w części graficznej planu symbolem **US-ZP**;
 - 3) teren usług lub infrastruktury technicznej, oznaczony w części graficznej planu symbolem **U-I**;
 - 4) teren elektroenergetyki, oznaczony w części graficznej planu symbolem **IE**;
 - 5) teren zieleni naturalnej, oznaczony w części graficznej planu symbolem **ZN**;
 - 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony w części graficznej planu symbolem **ZP**.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:
 - 1) Teren opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy powiązać z układem dróg publicznych, to jest z drogą gminną Nr 153135N poprzez gminne drogi wewnętrzne lub drogi publiczne przyległe do granic opracowania planu.
 - 2) Bezpośrednie powiązania komunikacyjne terenów z układem zewnętrznym realizowane będą poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oraz tereny komunikacji drogowej publicznej przyległe do granic opracowania planu.
 - 3) W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.
2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasach komunikacji drogowej wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej stanowiących inwestycję celu publicznego na terenie oznaczonym symbolem MW, U-I, US-ZP, ZP, ZN bez

Projekt opinie uzgodnienia

prawa ograniczania przeznaczenia terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granicy działki.

- 2) Powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym należy realizować poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza granicą opracowania planu.
- 3) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zaopatrzenie w wodę poprzez projektowaną sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 110 mm dla wodociągów rozdzielczych i nie mniejszej niż \varnothing 40 mm dla przyłączy;
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej należy realizować przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.
- 4) W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków należy realizować poprzez sieć projektowanej kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 150 mm dla kolektorów grawitacyjnych oraz nie mniejszym niż \varnothing 63 mm dla przewodów tłocznych.
- 5) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
 - b) wody opadowe i roztopowe z terenów uszczelnionych docelowo po oczyszczeniu należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
 - b) sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne;
 - c) dla elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje obszar ograniczonego zagospodarowania (strefa ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej w odległości 20,0 m w obie strony od osi linii) - w granicach obszaru ograniczonego zagospodarowania obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 7) W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - a) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - b) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnych wzdłuż projektowanych dróg oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł zbiornikowych lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego o minimalnej średnicy \varnothing 40 mm oraz projektowane przyłącze gazowe o minimalnej średnicy \varnothing 20 mm;
 - c) dopuszcza się realizację gazowych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych w granicach planu w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.
- 9) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt. 10.
- 10) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się realizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli

Projekt opinie uzgodnienia

fotowoltaicznych. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru

11) Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób, aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.

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

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
 - 2) kolorystyki elewacji budynków;
 - 3) ochrony oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej.
2. Obiekty budowlane realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód i ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno – komunikacyjnych.

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

1. Ustala się zasady z zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:
 - 1) teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, Lasów Taborskich na terenie którego obowiązują odpowiednie przepisy wykonawcze w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;
 - 2) w granicach planu, poza realizacją urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego ustala się zakaz:
 - a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska – obowiązują zakazy i odstępstwa od zakazów wynikające z przepisów wykonawczych w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich;
 - b) likwidowania i niszczenia zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i nadwodnych;
 - c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - d) dokonywania zmian stosunków wodnych;
 - e) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu;
 - 3) ustala się poziom hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolem MW zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 4) ustala się poziom hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolem US-ZP, ZP zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
 - 5) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
 - 6) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczenie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy;
 - 7) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. 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. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren opracowania planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich, gdzie obowiązują odpowiednie przepisy wykonawcze do ustawy o ochronie przyrody w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich;
- 2) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
- 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

§ 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 zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej, związane z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.
2. W granicach planu nie wyznacza się tymczasowego użytkowania terenów.

§ 12. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

1. Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem MW, nie może być mniejsza niż 5000 m²;
- 2) zasady i warunki podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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

1. Ustala się, że w granicach opracowania 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 scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;

Projekt opinie uzgodnienia

2) minimalna szerokość frontu działki: 30m;

3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 60 - 120 stopni.

§ 14. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wskazane w części graficznej planu.
2. Stanowisko archeologiczne:

L.p.	Miejscowość	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze
1	Lubajny	26-57	29

3. W granicach stanowiska archeologicznego obowiązują następujące zasady: obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 15. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.
2. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 16. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów

§ 17. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

Oznaczenie terenu (powierzchnia)	Ustalenia
1MW (pow. 0,3980 ha); 2MW (pow. 1,9140 ha).	<ol style="list-style-type: none">1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.2. Ogólne warunki urbanistyczne:<ol style="list-style-type: none">a) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren zieleni urządzonej;b) projektowaną zabudowę należy realizować w dostosowaniu do naturalnej rzeźby terenu;c) realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień;d) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z częścią graficzną planu;e) minimalna liczba miejsc do parkowania – minimum 1,3 stanowiska postojowego na jeden samodzielny lokal mieszkalny.3. Zasady kształtowania zabudowy:<ol style="list-style-type: none">a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie;b) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m;c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4;d) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;e) maksymalna szerokość elewacji pojedynczego budynku mieszkalnego

	<p>wielorodzinnego: 50,0 m;</p> <p>f) maksymalna szerokość elewacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (połączonych ze sobą): 80,0 m;</p> <p>g) kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej oraz tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli.</p> <p>4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;</p> <p>b) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,05;</p> <p>c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 1,2;</p> <p>d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30.</p>
<p>1U-I (pow. 0,4163ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie: teren usług lub infrastruktury technicznej.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;</p> <p>b) przeznaczenie wykluczone: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, teren gospodarowania odpadami, usługi związane z czasowym przebywaniem ludzi;</p> <p>c) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie terenu;</p> <p>d) projektowaną zabudowę należy realizować w dostosowaniu do naturalnej rzeźby terenu;</p> <p>e) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni zabudowy funkcji usługowej;</p> <p>f) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z częścią graficzną planu.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie;</p> <p>b) wysokość zabudowy dla budynków: maksymalnie 9,0 m;</p> <p>c) wysokość zabudowy dla pozostałej zabudowy w tym nadziemnej infrastruktury technicznej: maksymalnie 40,0 m;</p> <p>d) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2;</p> <p>e) liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1;</p> <p>f) kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej oraz tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli.</p> <p>4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;</p> <p>b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0;</p> <p>c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;</p> <p>d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,35.</p>
<p>1US-ZP (pow. 2,0986 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji pieszej, teren plaży;</p> <p>b) dopuszcza się lokalizację ławek, zadaszonych miejsc odpoczynku o powierzchni zabudowy do 35 m² rozumianych jako altany lub wiaty;</p> <p>c) ustala się zakaz wycinki zadrzewień i zakrzewieni poza strefą ochrony funkcyjnej od linii elektroenergetycznej 110 kV stanowiącej inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale</p>

	<p>30⁰ -45⁰;</p> <p>b) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m (ustalona wysokość nie dotyczy infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego, dla której maksymalną wysokość ustala się na 40,0m);</p> <p>4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>b) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy</p> <p>c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy</p> <p>d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.</p>
<p>1IE (pow. 0,0524 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie: teren elektroenergetyki.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu: adaptuje się istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie terenu;</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>a) ustala się zakaz zabudowy budynkami;</p> <p>b) wysokość zabudowy: maksymalnie 40,0 m;</p> <p>4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>b) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05.</p>
<p>1ZN (pow. 0,0113 ha);</p> <p>2ZN (pow. 0,0499 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie: teren zieleni naturalnej.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) ustala się zakaz zabudowy;</p> <p>b) ustala się zakaz wycinki zadrzewień i zakrzewień;</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>b) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95.</p>
<p>1ZP (pow. 4,1402 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie terenu;</p> <p>b) ustala się zakaz wycinki zadrzewień i zakrzewieni poza strefą ochrony funkcyjnej od linii elektroenergetycznej 110 kV stanowiącej inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>a) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego;</p> <p>b) wysokość zabudowy (dotyczy linii elektroenergetycznej): maksymalnie 40,0 m;</p> <p>4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>b) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95.</p>

§18. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§19. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w granicach planu w wysokości 15%.

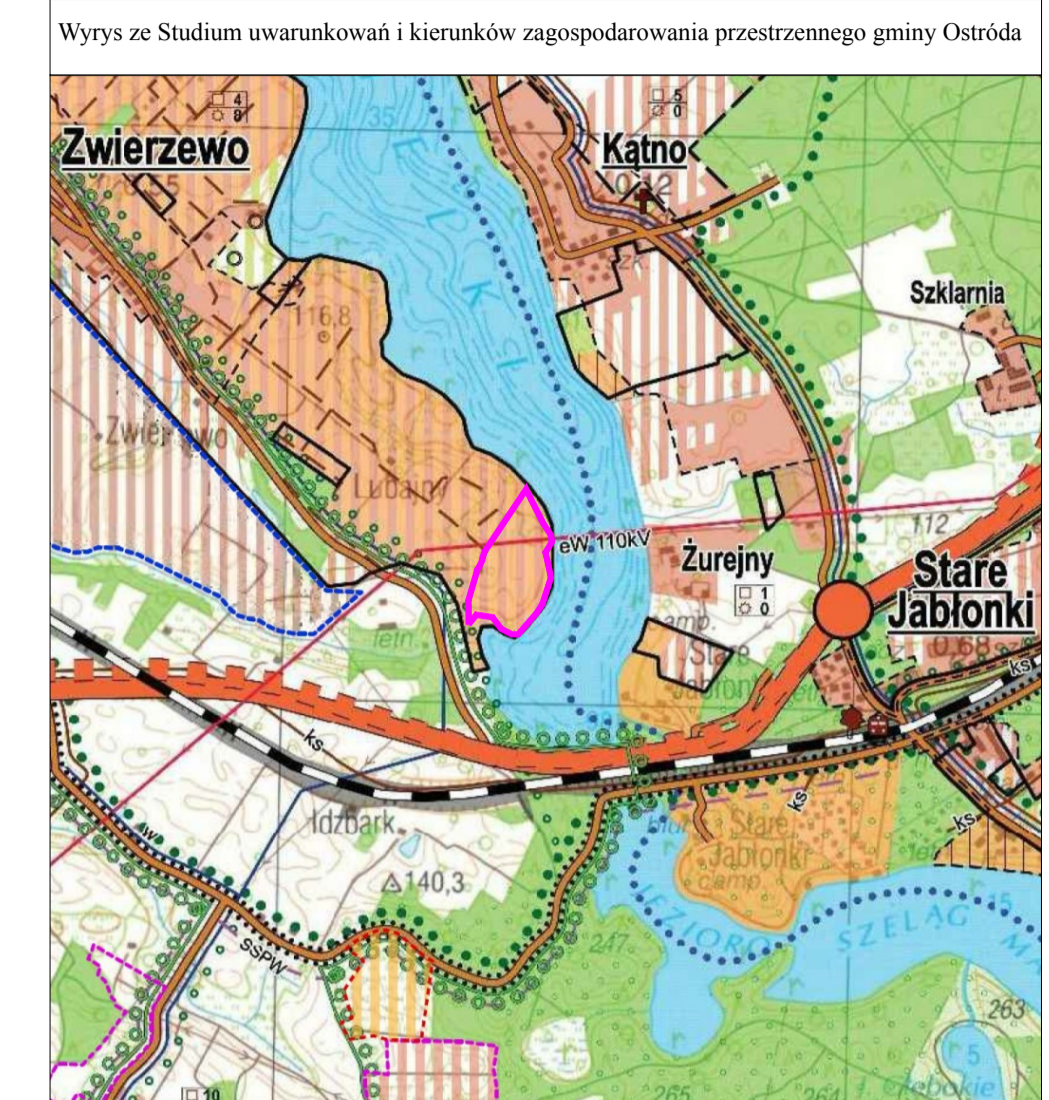
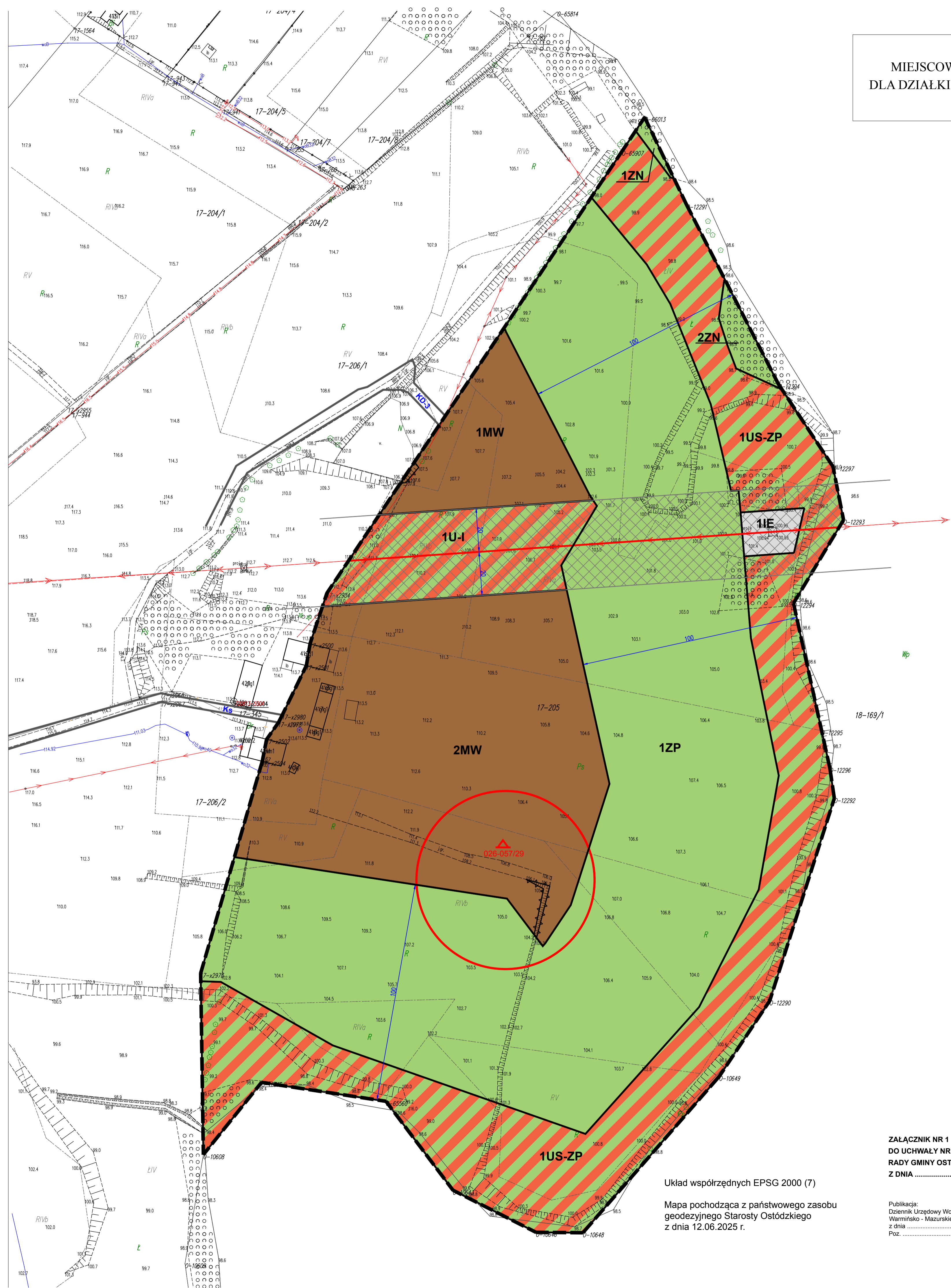
§ 20. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostróda.

Projekt opinie uzgodnienia

§21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁKI O NR EW. 205 W OBRĘBIE LUBAJNY, GMINA OSTRÓDA

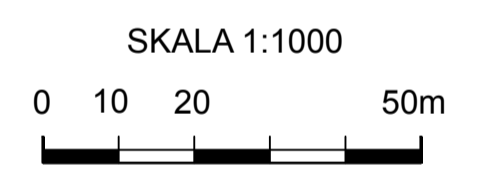
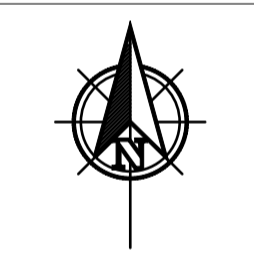


LEGENDA:

Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno - przestrzennej

stan istniejący	skierunki rozwoju	opis
[Symbol]	[Symbol]	tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
[Symbol]	[Symbol]	tereny zabudowy turystyki i rekreacji
[Symbol]	[Symbol]	tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej, w tym produkcji
[Symbol]	[Symbol]	tereny specjalne
[Symbol]	[Symbol]	tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej
[Symbol]	[Symbol]	lasy
[Symbol]	[Symbol]	tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym zabudowy zagrodowej
[Symbol]	[Symbol]	wody powierzchniowe

[Symbol] granica obszaru objętego planem miejscowym



USTALENIA PLANU	
OZNACZENIA OGÓLNE	
[Symbol]	granica obszaru objętego planem miejscowym
[Symbol]	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	
[Symbol]	nieprzekraczalna linia zabudowy
[Symbol]	wymiarowanie w metrach
PRZEZNACZENIA TERENÓW	
[Symbol]	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
[Symbol]	teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej
[Symbol]	teren usług lub infrastruktury technicznej
[Symbol]	teren elektroenergetyki
[Symbol]	teren zieleni naturalnej
[Symbol]	teren zieleni urządzonej
ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	
[Symbol]	strefa lokalizacji stanowiska archeologicznego z podaniem numeru obszaru / numeru stanowiska na obszarze
teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich	
ELEMENTY INFORMACYJNE	
[Symbol]	napowietrzna sieć elektroenergetyczna 110 kV
[Symbol]	strefa ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej
[Symbol]	istniejące sieci i przyłącza wodociągowe
[Symbol]	istniejące sieci i przyłącza energetyczne nn
[Symbol]	oznaczenie drogi zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Rady Gminy Ostroda Nr XVIII/96/04 z dnia 27.02.2004 r.

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY OSTRÓDA
Z DNIAR.

Układ współrzędnych EPSG 2000 (7)
Mapa pochodząca z państwowego zasobu
geodezyjnego Starosty Ostódzkiego
z dnia 12.06.2025 r.

Publikacja:
Dziennik Urzędowy Województwa
Warmińsko - Mazurskiego
z dniaf.
Poz.

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowanego na podstawie Uchwały Nr XIX/142/2025 Rady Gminy Ostróda z dnia 23 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. ew. Nr 205 położonej w obrębie Lubajny, gmina Ostróda.

1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności: sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4; 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 oraz sposób uwzględnienie uniwersalnego projektowania; wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

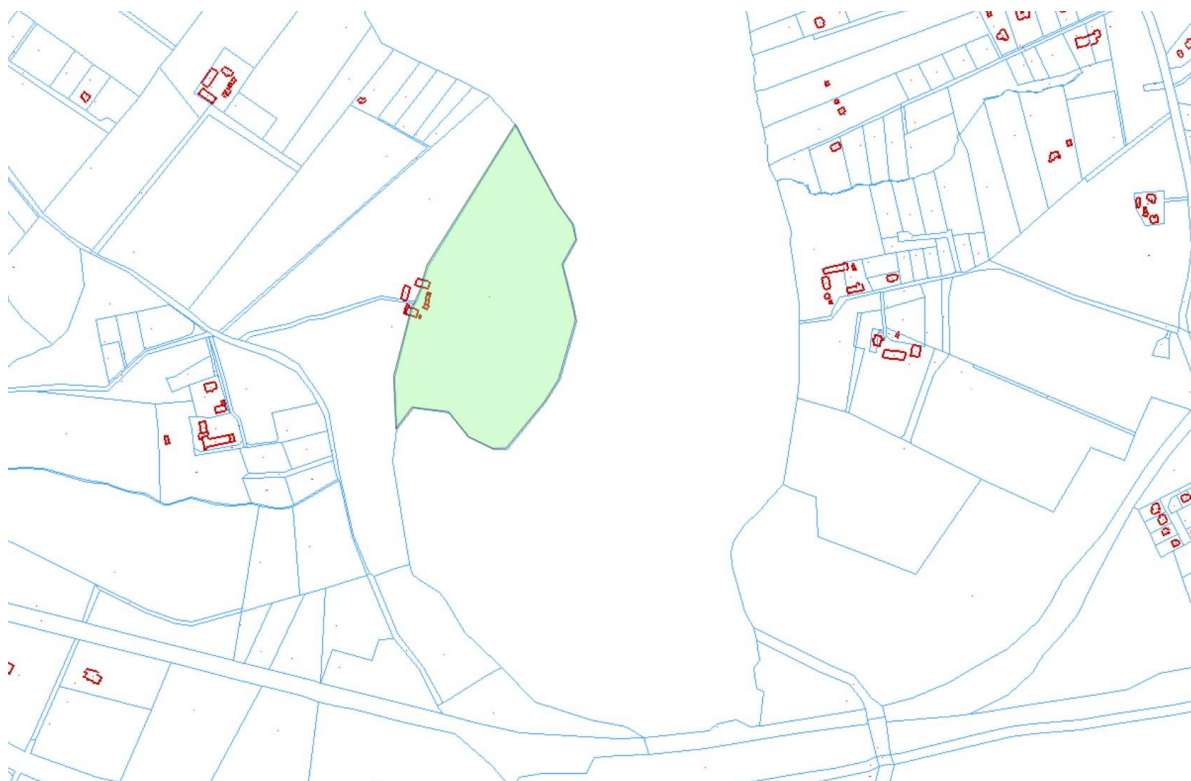
Uzasadnienie będzie podlegać sukcesywnej aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

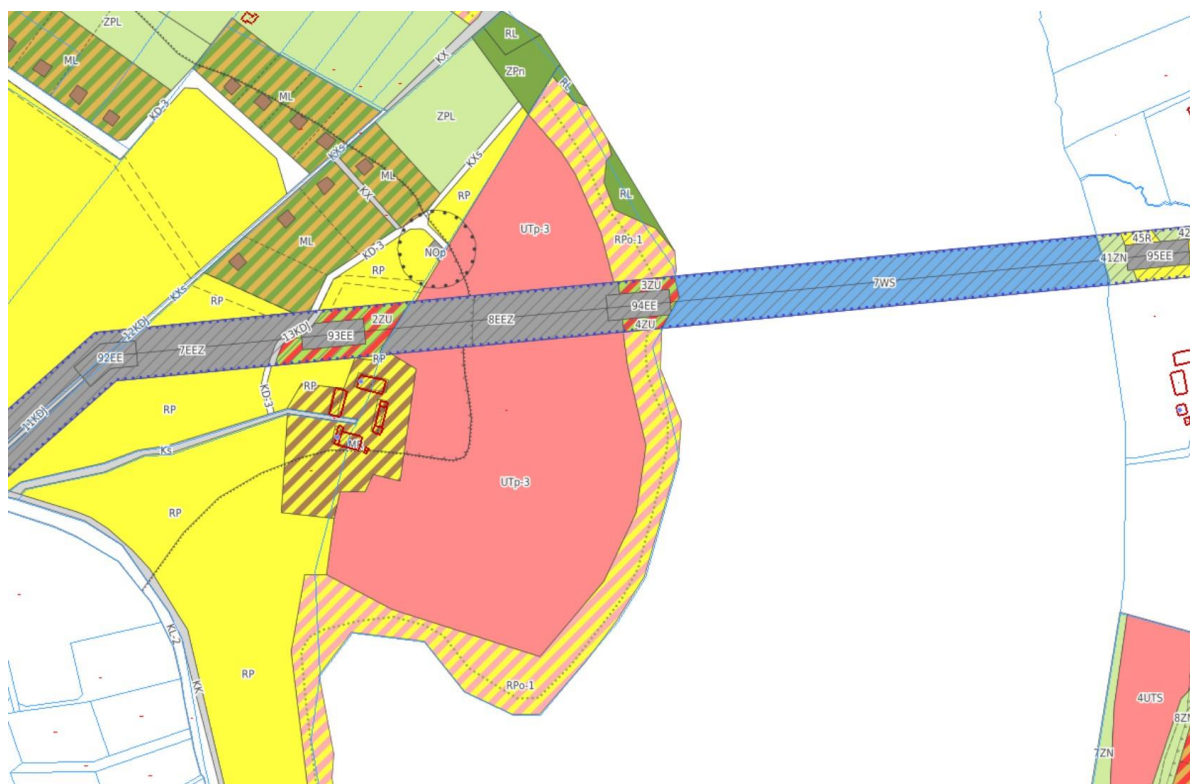
2. Lokalizacja.

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla dz. ew. Nr 205 położonej w obrębie Lubajny, gmina Ostróda.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego posiada powierzchnię 9,08 ha i jest położony nad jeziorem Szelań Wielki.



Na terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zwierzno i cz. obrębu Lubajny, gm, Ostróda przyjęty uchwałą Rady Gminy Ostróda Nr XVIII/86/04 z dnia 27.02.2024 r. oraz obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla przebiegu linii elektroenergetycznej WN 110 kV na terenie gminy Ostróda przyjęty uchwałą Rady Gminy Ostróda Nr XVIII/86/04 z dnia 27.02.2024 r. z dnia 28.09.2018 r.



Teren od północy, wschodu i południa graniczy z jeziorem Szelańg Wielki a od zachodu graniczy z terenami wskazanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod cele rolne i zabudowę lotniskową.

Teren jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną wodociągową i energetyczną.

3. Cele opracowania.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest zapewnienie warunków formalno – prawnych dla realizacji inwestycji polegającej na budowie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przyrodniczych.

4. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:

- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
- b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów; Szczegółowe zapisy mają na celu umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o małej intensywności. Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione w planie poprzez zapisy dotyczące formy i jakości zabudowy, a także racjonalne proporcje pomiędzy terenami przeznaczonymi do zabudowy a terenami otwartymi, zrealizowane także poprzez właściwe wskaźniki zagospodarowania;
- c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie:
 - ✓ stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;
 - ✓ obowiązku przyłączenia budynków do sieci kanalizacyjnej i wodociągowej;

- ✓ zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycje celu publicznego;
 - ✓ zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
 - ✓ zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - ✓ zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych;
 - ✓ zakazu zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu;
 - ✓ ustaleń dotyczących poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
 - ✓ zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczenie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy;
 - ✓ zakazu tworzenia składowisk odpadów w tym składowania odpadów niebezpiecznych i mogących negatywnie oddziaływać na środowisko;
 - ✓ ustaleń dotyczących zagospodarowania terenu, które nie mogą zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich.
- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących postępowania na terenie zlokalizowanego w granicach mpzp stanowiska archeologicznego;
- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi w tym potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania oraz wskazanie ustaleń dotyczących ochrony przed hałasem;
- f) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu w tym przeznaczenia terenów; optymalne wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczenia terenów umożliwiających rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie, z dostępem do terenów zieleni oraz sieci komunikacji publicznej i indywidualnej;
- g) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń w tym do przepisów przeciwpożarowych; zostaną one potwierdzone poprzez skierowanie mpzp do uzgodnienia projektu, Szefem Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Szefem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego;
- i) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury oraz umożliwienie budowy i przebudowy infrastruktury technicznej;
- j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji - uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny. Zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego oraz zasady przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Nowe inwestycje będą oparte na istniejącej infrastrukturze wymagającej rozbudowy na zasadach wskazanych w ustaleniach mpzp. W rejonie objętym projektem występuje istniejąca sieć wodociągowa;
- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy Ostróda, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń, umożliwienie uczestnictwa w konsultacjach społecznych, w tym zgłaszania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego

- ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego planu;
- m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, poprzez wykorzystanie sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody.
- 2) Zgodnie z obowiązującą zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda, przyjętą Uchwałą nr X/63/2024 z dnia 31 października 2024 r. tereny objęte granicą opracowania planu miejscowego zlokalizowane są w strefie polityki przestrzennej S3 na terenach wskazanych w kierunkach rozwoju przestrzennego jako tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz terenach zabudowy turystyki i rekreacji.
Zgodnie z obowiązującym studium w strefie S3:
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 4 kondygnacji nadziemnych;
 - dla zabudowy wielorodzinnej wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie powinien być wyższy niż 0,5;
 - dla zabudowy wielorodzinnej maksymalny wskaźnik intensywności nie powinien być wyższy niż 2,5;
 - dla zabudowy wielorodzinnej wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy niż 25.

Analiza zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną określoną w Studium wykazała, że ustalone w Studium kierunki rozwoju zostały zachowane.

Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium jest kompetencją Rady Gminy Ostróda i następuje w ramach podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z tym, w projekcie uchwały Rady Gminy Ostróda w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stwierdzenie nie naruszenia ustaleń Studium zostało zawarte w treści uchwały, a merytoryczna sentencja tego stwierdzenia poprzez określenie zakresu zgodności z zapisami Studium, została zawarta w niniejszym Uzasadnieniu.

W związku z tym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- Plan przewiduje zabudowę w niedalekim sąsiedztwie od istniejących dróg publicznych, które umożliwiają obecnym jak i przyszłym użytkownikom w tym przedsiębiorstwie skorzystanie z transportu zbiorowego. Istniejące w sąsiedztwie opracowania drogi publiczne umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
- Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Wójt Gminy Ostróda zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków.
- Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

5. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodne są z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceną aktualności studium i planów miejscowych gminy Ostróda, przyjętą uchwałą Nr XXI/173/2020 Rady Gminy Ostróda z dnia 24 lutego 2020 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda.

Ustalenia planu spełniają zakres minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

- w zakresie dostępności architektonicznej;
- w zakresie dostępności cyfrowej;
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej;

w części stanowiącej materię planistyczną, tj. możliwej do zapisania w planach miejscowych.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ uchwalenia projektu planu na finanse gminy przedstawia się następująco:

- a) Po wprowadzeniu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi w większości zmiana przeznaczenia terenów usługowych na tereny budownictwa mieszkalnego wielorodzinnego. Prognozuje się, że znaczna część działek leżących w granicach opracowania zostanie sprzedanych wraz z budynkami. Transakcje rynkowe dają Gminie możliwość naliczania opłaty planistycznej na terenach prywatnych oraz pobranie podatku PCC.
- b) Innym krokiem inwestycyjnym będzie zabudowa terenu, z czym wiąże się pobranie podatku od nieruchomości budowlanych. Projekt planu daje możliwość sytuowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych i w niewielkim zakresie również budynków usługowych, a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków.
- c) Wydatki własne Gminy wiążą się z kosztami administracyjnymi prowadzenia procedury formalno – prawnej związanej z opracowaniem mpzp.
- d) Nie przewiduje się, aby uchwalenie planu miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.