

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla działki ew. Nr 89 położonej w obrębie Zwierzewo, gmina Ostróda**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXIV/178/2025 Rady Gminy Ostróda z dnia 22 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. Nr 89 położonej w obrębie Zwierzewo, gmina Ostróda, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ostróda, uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I**

**ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. Nr 89 położonej w obrębie Zwierzewo, 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 1:1000, zatytułowany jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. Nr 89 położonej w obrębie Zwierzewo, 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 graficzna obowiązuje 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;
- 2) ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:
  - a) położenia terenu planu w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich.
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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
  - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 11) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
5. Z racji braku występowania uwarunkowań na terenie objętym niniejszym planem, w planie nie ustala się:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 4) 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 – 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, określającą 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) dachu zielonym – należy przez to rozumieć pokrycie dachowe, składające się z warstw struktury z umieszczonym na jej wierzchu podłożem gruntowym, umożliwiającym uprawę roślin;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

## ROZDZIAŁ III

### PRZEPISY OGÓLNE

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

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

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) W – teren wód;
- 4) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 5) ZB – teren plaży.

§ 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) 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 obiektów budowlanych 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 w postaci zadrzewień śródpolnych.

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

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem odstępstw od zakazu określonych w przepisach z zakresu ochrony przyrody oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich;
- 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracji wodnych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem odstępstw określonych w przepisach odrębnych;
- 6) nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień w postaci skupisk zieleni wysokiej oraz wkomponowanie planowanego zagospodarowania terenów w istniejącą zieleni;
- 7) w przypadku kolizji istniejącego zadrzewienia z projektowanym zagospodarowaniem terenów, kolidujące zadrzewienia należy przesadzić, a w przypadku ich wycinki, należy wykonać proporcjonalne nasadzenia zastępcze odpowiednio dobranymi rodzimymi gatunkami drzew, dostosowanymi do warunków siedliskowych;
- 8) nakazuje się, by wycinkę drzew i krzewów ograniczyć do niezbędnego minimum, umożliwiającą realizację przeznaczenia terenów;
- 9) dopuszcza się prowadzenie ewentualnej wycinki drzew w okresie poza lęgowym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 10) nakazuje się ochronę gleb, powietrza, naturalnego ukształtowania terenu oraz krajobrazu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) 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 lasów Taborskich.

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 terenów zapewnia przylegała do południowej granicy planu droga gminna (działka ew. nr 83) poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem literowym KR.

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) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolem literowym 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) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycję celu publicznego, w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego w planie symbolem literowym ZB;
- 4) 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  $\emptyset$  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 ze zbiorników przeciwpożarowych zlokalizowanych poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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  $\emptyset$  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, z chwilą jej wybudowania, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) 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) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną za pomocą instalacji fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych.

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 granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

1. Dla terenu planu obowiązują zasady wynikające z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony przyrody i ww. Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu dla całego obszaru planu, wynikające z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu lasów Taborskich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** 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 scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na terenach oznaczonych w planie symbolem literowym MNW:
  - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 25 m;
- 2) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 110°.

4. Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla pozostałych terenów.

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

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

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

- 1) MNW – 15%;
- 2) KR – 10%;
- 3) pozostałe tereny – 0,01%.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 13.** 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 1MNW, 2MNW:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
  - a) wiat i altan,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie zabudowy wolnostojącej na jednej działce budowlanej,
  - b) garażowe realizować w bryle budynku mieszkalnego lub jako budynki garażowe w formie zabudowy wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami,
  - c) budynki gospodarcze, wiaty realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
  - d) altany realizować jako wolnostojące,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) miejsca do parkowania - zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,60,

- e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,90;
- 5) 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) 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) usytuowanie głównych kalenic budynków - równolegle lub prostopadle do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
  - e) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce bieli, beżu, khaki i szarości;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
  - b) 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,
  - c) usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle lub prostopadle do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
  - d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce bieli, beżu, khaki i szarości;
- 7) ustala się maksymalną wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1200 m<sup>2</sup>.

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

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 1KR, 2KR.

- 1) przeznaczenie – 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 terenu oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 1KR - 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi:

- a) 1KR – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 2KR – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 2KR projektuje się plac do zawracania pojazdów o parametrach określonych na rysunku planu;
  - 6) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12,0 m;
  - 7) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3,0 m.

**§ 15.** Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym W.

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

- 1) przeznaczenie – teren wód;
- 2) teren oznaczony w planie symbolem cyfrowo-literowym 1W stanowi sieć melioracji wodnych,
- 3) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych;
- 4) ustala się, iż wszystkie prace związane z utrzymaniem i modernizacją urządzeń melioracji wodnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych wodnych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem literowym ZN.

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 1ZN, 2ZN:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni naturalnej;
- 2) zachowuje się istniejącą zieleń naturalną;
- 3) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych.

**§ 17.** Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym ZB.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren plaży;
- 2) w granicach terenu ustala się dostęp do wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach terenu zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8,

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,05,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 5) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - 10,0 m,
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego,
  - c) dopuszcza się realizację dachów zielonych o kącie nachylenia połaci dachowej od 10° do 35°,
  - d) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
  - e) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce bieli, beżu, khaki i szarości;
  - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 8000 m<sup>2</sup>.
- 6) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów z zakresu infrastruktury technicznej – 6,0 m.

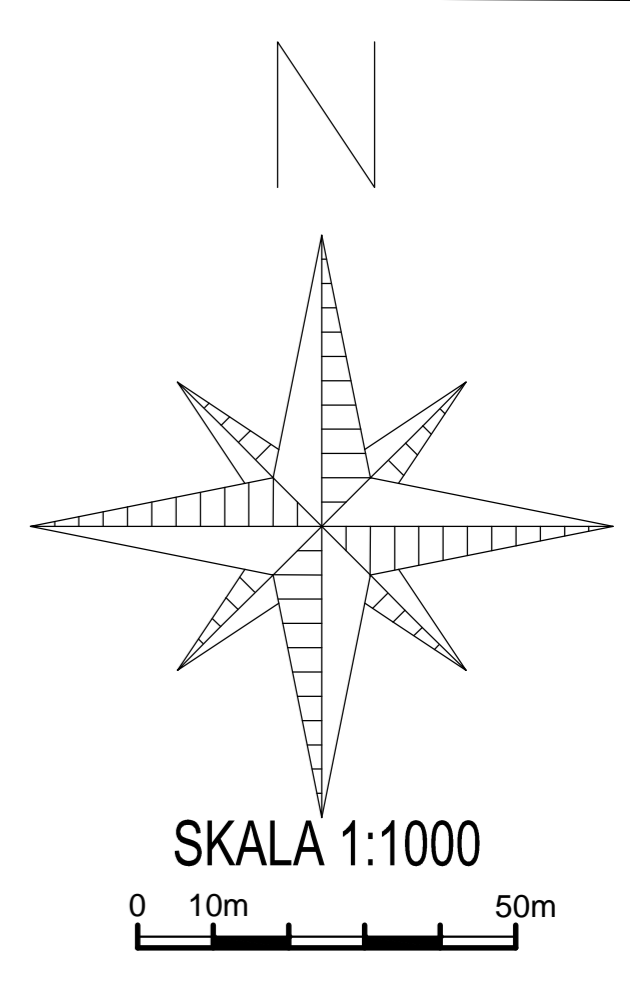
#### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- § 18. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostróda.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI EW. NR 89 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE ZWIERZEWO, GMINA OSTRÓDA

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



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY OSTRÓDA



**LEGENDA**

- GRANICA OPRACOWANIA
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I NIEURZĄDZONEJ
- WODY POWIERZCHNIOWE
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- DROGI UZUPEŁNIAJĄCE UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO
- GRANICA OPRACOWANIA STUDIUM PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR XVII/137/2019 RADY GMINY OSTRÓDA Z DNIA 29.11.2019
- TRASY ROWEROWE O ZNACZENIU LOKALNYM (PROJEKTOWE)
- SZLAKI TURYSTYKI WODNEJ

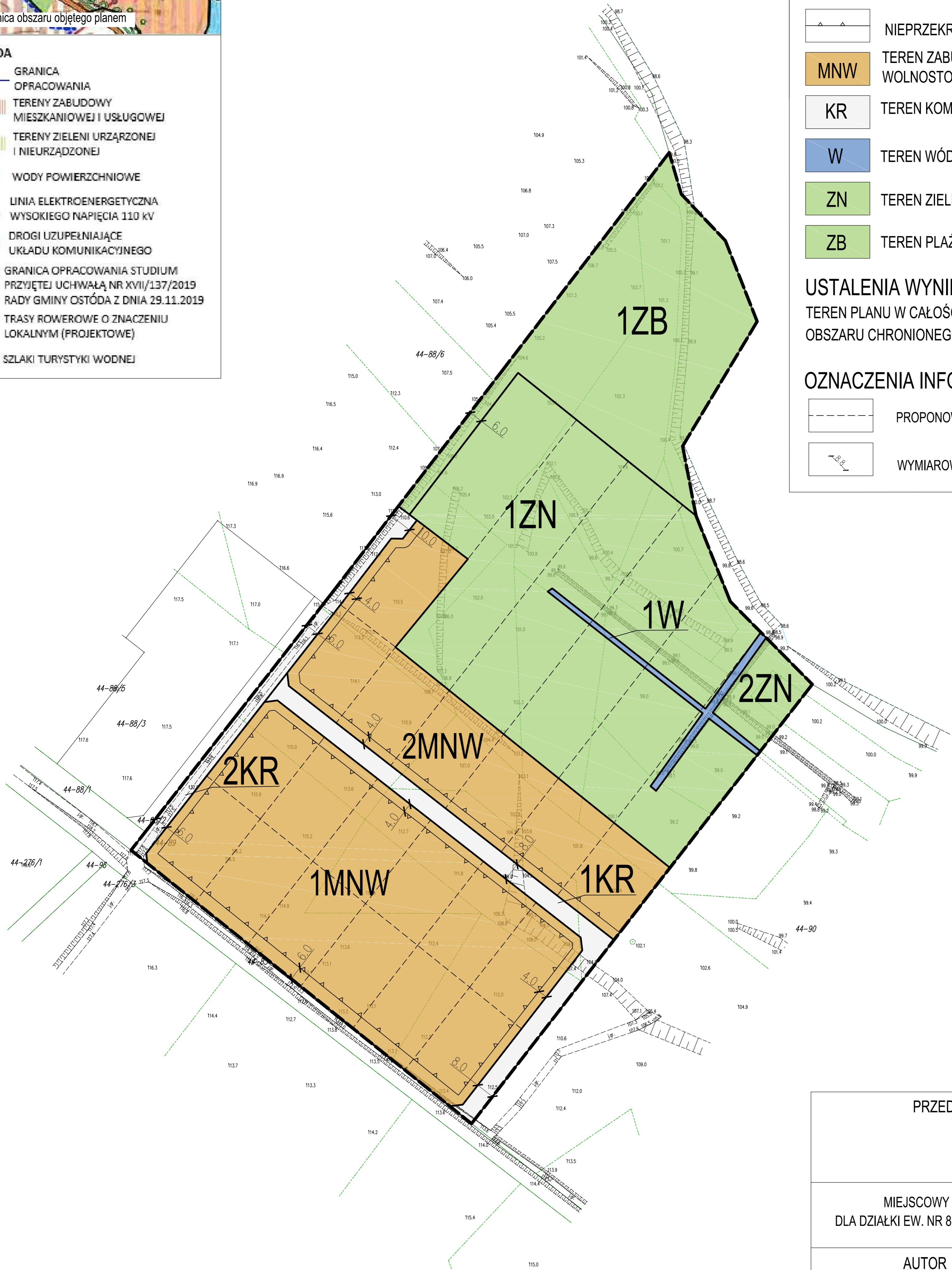
**USTALENIA OGÓLNE:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MNW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- W** TEREN WÓD
- ZN** TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- ZB** TEREN PLAŻY

**USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:**  
TEREN PLANU W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU LASÓW TABORSKICH

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

- PROPONOWANY PODZIAŁ DZIAŁKI
- WYMIAROWANIE W METRACH



PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI

**toroz**  
PLUSKI, UL. PLUSZNA 19

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA DZIAŁKI EW. NR 89 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE ZWIERZEWO, GMINA OSTRÓDA

	AUTOR	PODPIS		SKALA 1:1000
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Maciej Wronka			DATA 03.2026

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