

UCHWAŁA NR ...
RADY GMINY OSTRÓDA

z dnia ...

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w obrębie Idzbark, 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 2026 r., poz. 538) oraz Uchwały Nr XVI/112/2025 Rady Gminy Ostróda z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Idzbark, 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 Idzbark, 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 Idzbark, 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 istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
 - f) pasa ochrony funkcyjnej terenu wokół istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 2) ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:
- a) granicy obszaru Natura 2000 Dolina Drwęcy,
 - b) położenia terenu objętego planem w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy.

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 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;
- 11) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

5. Z racji braku występowania uwarunkowań na terenie objętym niniejszym planem, w planie 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

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 poziomemu 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) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także niepowodującą przekroczenia w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz poza jej granicami, standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym

- 1) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) KD – teren komunikacji drogowej publicznej;

- 3) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 5) L – teren lasu;
- 6) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 7) ZP – teren zieleni urządzonej.

§ 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, w tym od strony lasu, z uwzględnieniem przepisów przeciwpożarowych.
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 zielen, 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, umożliwiającą 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-U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - b) pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.

2. W zakresie ochrony przyrody obowiązują przepisy odrębne wynikające z częściowego położenia obszaru objętego planem w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Drwęcy oraz położenia terenu planu w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej 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:
- 1) publiczna droga powiatowa nr 1249N poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KR;
 - 2) publiczna droga gminna nr 153136N bezpośrednio oraz poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KR;

- 3) projektowana droga publiczna, oznaczona w planie symbolem 3KD, stanowiąca poszerzenie przyległej do granicy planu drogi gminnej (działka ewidencyjna nr 52);
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 lub usług oznaczonych w planie symbolem literowym MNW-U ustala się:
 - a) minimum 1,0 miejsce do parkowania przypadające na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - b) minimum 1,0 miejsce do parkowania, przypadające na jeden lokal mieszkalny i minimum 1,0 miejsce do parkowania, przypadające na jeden lokal usługowy w budynku mieszkalno-usługowym,
 - c) minimum 2,0 miejsca do parkowania, przypadające na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku usług;
 - 2) 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 symbolami literowymi KD oraz 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-U, ZN, ZP wzdłuż granic działek budowlanych lub granic terenów, 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 90 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 110 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 napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wyznacza się pas ochrony funkcyjnej terenu o szerokości 7,0 m od osi linii po każdej ze stron;
- 5) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia wyznacza się pas ochrony funkcyjnej terenu o szerokości 3,5 m od osi linii po każdej ze stron;
- 6) 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 granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

1. Dla gruntów leśnych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Dla gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Dla części terenu planu, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu, obowiązują zasady wynikające z położenia w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Drwęcy, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony przyrody i ww. obszaru Natura 2000.

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

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

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla całego obszaru planu, wynikające z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Drwęcy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla gruntów leśnych, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) dla terenów 3MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, zlokalizowanych w sąsiedztwie użytku leśnego, należy lokalizować zabudowę w odległości, wynikającej z przepisów odrębnych;
- 5) dla gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 6) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których obowiązują pasy ochrony funkcyjnej terenu o szerokości 7,0 m od osi linii w obie strony dla sieci średniego napięcia oraz 3,5 m od osi linii w obie strony dla sieci niskiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi, normami i zasadami branżowymi, zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania 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 symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U:
 - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 21 m, przy czym dla działek narożnych nie ustala się,
 - c) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się;
- 2) na terenie oznaczonym w planie symbolem 6MNW-U:
 - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 19 m,
 - c) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się;
- 3) na terenie oznaczonym w planie symbolem 7MNW-U:
 - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 22 m,
 - c) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.

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, urządzeń melioracji, powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

§ 12. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią tereny oznaczone w planie symbolami: 1KD, 2KD, 3KD.

2. Na obszarach przestrzeni publicznej dopuszcza się realizację zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, dotyczącymi terenów.

§ 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-U, KR, ZN, ZP – 15%;
- 2) pozostałe tereny – 0,01%.

ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi od 1MNW-U do 10MNW-U:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie terenu, w granicach jednej działki budowlanej, realizować łącznie lub zamiennie;
- 4) usługi realizować jako nieuciążliwe;
- 5) w ramach usług wyklucza się realizację: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oraz usług biurowych i administracji;
- 6) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami: 4MNW-U, 7MNW-U, 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 zwiększenia tych wskaźników,
 - c) budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalno-usługowe realizować w formie zabudowy wolnostojącej,
 - d) budynki usługowe realizować w formie zabudowy wolnostojącej lub jako zespół połączonych ze sobą obiektów,
 - e) garaże realizować w bryle budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego lub jako budynki garażowe w formie zabudowy wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami,
 - f) budynki gospodarcze, wiaty realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
 - g) altany realizować jako wolnostojące,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) miejsca do parkowania – zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały.
- 7) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,70,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,50,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75;
- 8) dopuszcza się realizację powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 10MNW-U na terenie oznaczonym w planie symbolem 1ZP, znajdującym się w granicach tej samej działki budowlanej;
- 9) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usług:
- 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 - równolegle lub prostopadle 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, szarości;
- 7) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle lub prostopadle do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - 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, szarości;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m, za wyjątkiem obiektów budowlanych z zakresu sieci i urządzeń elektroenergetycznych, dla których ustala się maksymalną wysokość – 12,0 m;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenów od 1MNW-U do 5MNW-U oraz od 8MNW-U do 10MNW-U – 1200 m²;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenu 6MNW-U – 1600 m²;
- 11) nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej dla terenu 7MNW-U.

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

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami od 1KD do 3KD
 - 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej publicznej;
 - 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) chodników,
 - c) obiektów małej architektury;
 - 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych planie symbolami 1KD, 2KD, 3KD – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy obiektów budowlanych z zakresu sieci i urządzeń elektroenergetycznych – 12,0 m;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m.

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

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi od 1KR do 6KR:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) chodników,
 - c) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi:
 - a) 1KR, 6KR – min. 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 4KR – szerokość zmienna, min. 1,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 5KR – szerokość zmienna, min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 2KR, 3KR – min. 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy obiektów budowlanych z zakresu sieci i urządzeń elektroenergetycznych – 12,0 m;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 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 terenu w rozumieniu gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

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

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

- 1) przeznaczenie terenu - teren lasu;
- 2) ustala się leśne użytkowanie terenów w rozumieniu gruntów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi: 1ZN, 2ZN:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni naturalnej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,98;
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu sieci i urządzeń elektroenergetycznych – 12,0 m.

§ 19. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym ZP.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem od 1ZP:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,85;
- 4) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 5) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu sieci i urządzeń elektroenergetycznych – 12,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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

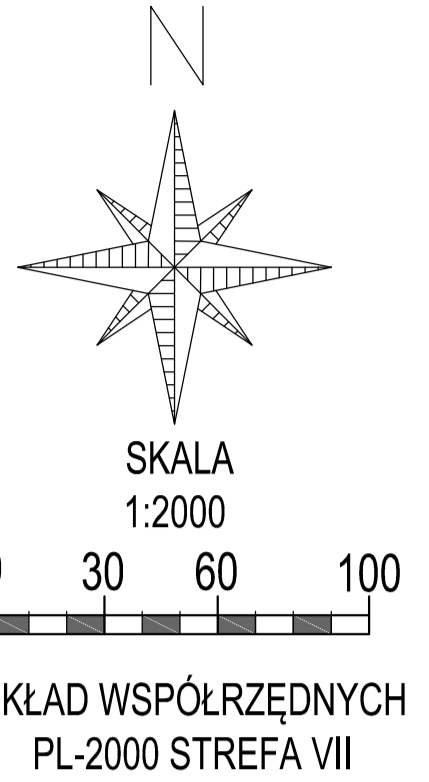
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Ostróda

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE IDZBARK, GMINA OSTRÓDA

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr...
Rady Gminy Ostróda
z dniar.

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



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSTRÓDA



- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- lasy
- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym zabudowy zagrodowej
- wody powierzchniowe
- granice zwartej zabudowy wsi
- OCHK 2** Doliny Górnej Drwęcy
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

USTALENIA OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MNW-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- KD** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ
- KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RN** TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- L** TEREN LASU
- ZN** TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ TERENU WOKÓŁ ISTNIEJĄCEJ NAPONIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ TERENU WOKÓŁ ISTNIEJĄCEJ NAPONIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 DOLINA DRWĘCY

TEREN PLANU W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY GÓRNEJ DRWĘCY

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI
- WYMIAROWANIE W METRACH

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE IDZBARK, GMINA OSTRÓDA

PROJEKTANT	AUTOR	PODPIS	SKALA
	mgr inż. Maciej Wronka		1:2000
			DATA 05.2025