

UCHWAŁA NR ...
RADY GMINY W OSTRÓDZIE

z dnia ...

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki ew. Nr 128 położonej w obrębie Tyrowo, 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 XVII/128/2025 Rady Gminy Ostróda z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. Nr 128 położonej w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ostróda przyjętego Uchwałą Nr X/63/2024 Rady Gminy Ostróda z dnia 31 października 2024 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda, Rada Gminy w Ostródzie, uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 128 położonej w obrębie Tyrowo, 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 128 położonej w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda”, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, należących do zadań własnych gminy, związanych z uchwaleniem niniejszego planu, 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,
 - e) pasa ochrony funkcyjnej terenu wokół istniejącej elektroenergetycznej linii kablowej nn 0,4 kV,
 - f) pasa ochrony funkcyjnej terenu wokół istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej nn 0,4 kV,
 - g) pasa ochrony funkcyjnej terenu wokół istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej SN 15kV,
 - h) wymiarowania w metrach;
- 2) ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:
- a) obszaru stanowiska archeologicznego.
3. Elementy części graficznej niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linii 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 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.
5. Z racji braku występowania uwarunkowań na terenie objętym niniejszym planem, w planie nie ustala się:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

ROZDZIAŁ II

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) przeznaczeniu – 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, a od strony drogi wojewódzkiej nr 619 na terenie oznaczonym w planie symbolem cyfrowo-literowym 5MNW obiektów budowlanych, z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ogrodzeń;
- 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) 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) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 3) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) W – teren wód;

- 5) L – teren lasu;
- 6) ZN – teren zieleni naturalnej.

§ 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 budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.
3. Nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w ustaleniach szczegółowych.

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

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakazuje się utrzymanie rowu melioracyjnego i drenażowego w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez jego ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się przebudowę oraz skanalizowanie rowu melioracyjnego i drenażowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) należy dążyć do zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień w postaci skupisk i szpalerów zieleni wysokiej oraz wkomponować planowane zagospodarowanie terenów w istniejącą zieleń, która stanowić będzie powierzchnię biologicznie czynną działek budowlanych;
 - 5) zakazuje się zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia ich siedlisk, ostoi i miejsc rozrodu;
 - 6) nakazuje się ochronę gatunków roślin i grzybów objętych ochroną na mocy przepisów odrębnych;
 - 7) nakazuje się wycinkę drzew ograniczyć do niezbędnego minimum, umożliwiającą realizację przeznaczenia terenu;
 - 8) dopuszcza się prowadzenie ewentualnej wycinki drzew w okresie poza lęgowym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) nakazuje się ochronę gleb, powietrza, naturalnego ukształtowania terenu oraz krajobrazu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:

- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej;
- 11) na obszarze objętym planem mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od drogi wojewódzkiej nr 619, przyległej od strony południowej do granicy planu. W celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenie oznaczonym w planie symbolem 5MNW należy w ramach tej inwestycji zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne zapewniające ochronę przed ponadnormatywnym hałasem drogowym i drganiami.

2. Na terenie objętym planem nie występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 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 przyległe do granicy planu drogi:

- 1) wojewódzka nr 619 poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w planie symbolem literowym KR;
- 2) gminna droga publiczna nr 153083;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w planie symbolem literowym KR powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

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, w granicach własnej działki budowlanej, przypadające na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
- 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 KR, KDZ na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami MNW, ZN wzdłuż granic działek,

na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmieni przeznaczenia terenu i nie ograniczy jego realizacji.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 110 mm, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub 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 \varnothing 160 mm lub na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, 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 lub napowietrzne 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;
- 5) dla istniejących linii elektroenergetycznych:
 - a) napowietrznej SN 15 kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 7,0 m od osi po każdej ze stron osi linii, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) napowietrznej nn 0,4kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 3,5 m po każdej ze stron osi linii, zgodnie z rysunkiem planu,

- c) kablowej nn 0,4kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 1,0 m po każdej ze stron osi linii, zgodnie z rysunkiem planu;
- 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:

- 1) urządzeń i systemów grzewczych spełniających standardy niskoemisyjne lub normy emisji określone w przepisach odrębnych;
- 2) 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, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

1. Na obszarze występowania stanowiska archeologicznego AZP 026-055 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami cyfrowo-literowymi 2MNW i 1KR, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu opieki i ochrony nad zabytkami.

2. Dla gruntów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 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 wynikające z położenia:

- 1) dla gruntów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) dla istniejących linii elektroenergetycznych obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, normami i zasadami branżowymi, pasy ochrony funkcyjnej o szerokości:
 - a) 7,0 m od osi linii w obie strony dla napowietrznych sieci SN 15kV,
 - b) 3,5 m od osi linii w obie strony dla napowietrznych sieci nn 0,4kV,
 - c) 1,0 m od osi linii w obie strony dla kablowych sieci nn 0,4kV;

- 3) na obszarze stanowiska archeologicznego AZP 026-055, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zachowuje się obszar stanowiska archeologicznego AZP 026-055, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) nakazuje się ochronę obszaru wymienionego w pkt 1, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

- 1) na terenach oznaczonych w planie symbolem literowym MNW:
 - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 20 m;
- 2) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 110°.

4. Nie ustala się zasad i warunków scalenia 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.

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

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) na terenie 2MNW, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się obszar stanowiska archeologicznego AZP 026-055, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z §11 ust. 1;
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
 - b) garaże 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;
- 5) 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;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – 10,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków - równoległe lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego,
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych;

- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe lub prostopadle osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 8) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się maksymalną wysokość – 12,0 m;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000m².

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

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

- 1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) chodników,
 - c) obiektów małej architektury;
- 3) teren stanowi poszerzenie przyległej do granicy planu publicznej drogi gminnej nr 153083;
- 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu - szerokość zmienna, minimum 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 10,0 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się maksymalną wysokość – 12,0 m;
- 6) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m.

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

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

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) chodników,
 - c) obiektów małej architektury;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem cyfrowo-literowym 1KR, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się obszar stanowiska archeologicznego AZP 026-055, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z §11 ust. 1;
- 4) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 10,0 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się maksymalną wysokość – 12,0 m;
- 5) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m.

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 1W:

- 1) przeznaczenie – teren wód;
- 2) ustala się, iż wszystkie prace związane z utrzymaniem i modernizacją melioracji wodnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się utrzymanie rowu melioracyjnego i drenażowego w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez jego ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnej i drenażowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 1L:

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) ustala się leśne użytkowanie terenu w rozumieniu leśnej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 1ZN:

- 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 infrastruktury technicznej – 6,0 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się maksymalną wysokość – 12,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

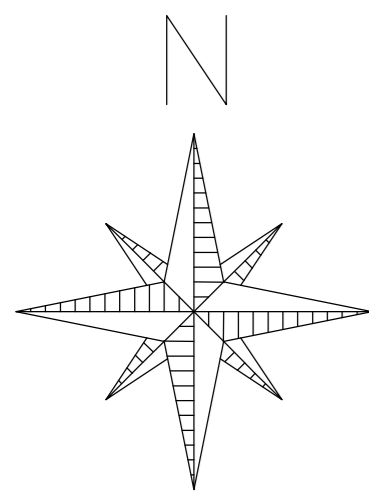
- § 20.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostróda.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI EW. NR 128 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE TYROWO, GMINA OSTRÓDA

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR ...
RADA GMINY OSTRÓDA
Z DNIA ...

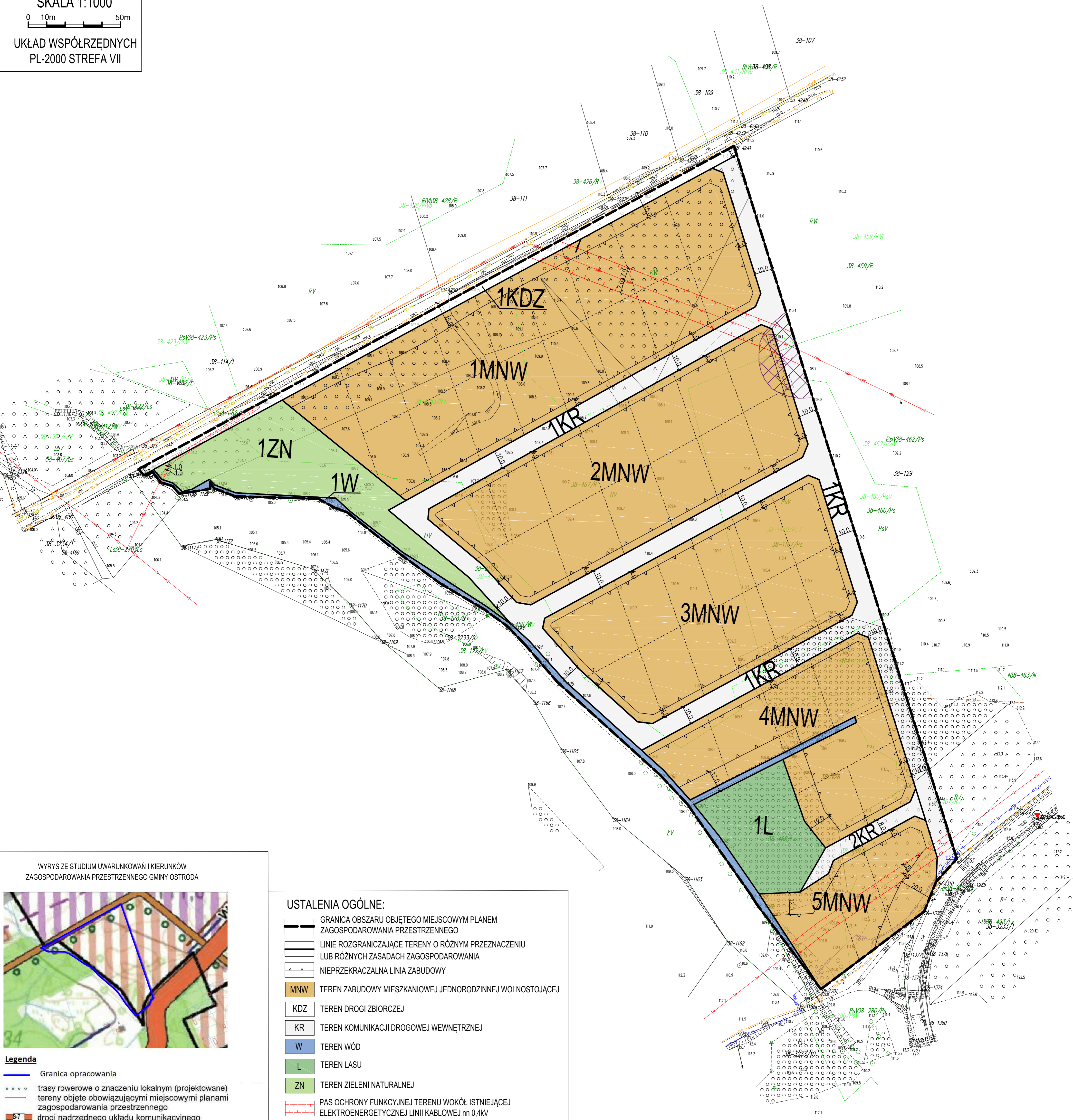
Plan został sporządzony na mapie zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Starostwo Powiatowe w Ostródzie).



SKALA 1:1000

0 10m 50m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH
PL-2000 STREFA VII



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSTRÓDA



- Legenda**
- Granica opracowania
 - trasy rowerowe o znaczeniu lokalnym (projektowane)
 - tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
 - drogi nadrzędnego układu komunikacyjnego
 - drogi uzupełniającego układu komunikacyjnego
 - sieć wodociągowa
 - sieć kanalizacyjna
 - linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
 - granice podstref polityki przestrzennej
 - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
 - tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej
 - tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej, w tym produkcji
 - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym zabudowy zagrodowej

- USTALENIA OGÓLNE:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY
 - MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
 - KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
 - KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
 - W TEREN WÓD
 - L TEREN LASU
 - ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
 - PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ TERENU WOKÓŁ ISTNIEJĄCEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ LINII KABLOWEJ nn 0,4kV
 - PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ TERENU WOKÓŁ ISTNIEJĄCEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ LINII NAPONOWEJ nn 0,4kV
 - PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ TERENU WOKÓŁ ISTNIEJĄCEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ LINII NAPONOWEJ SN 15kV
 - WYMIAROWANIE W METRACH
- USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:**
- OBSZAR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI			
PLUSKI, UL. PLUSZNA 19			
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI EW. NR 128 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE TYROWO, GMINA OSTRÓDA			
AUTOR	PODPIS		
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Maciej Wronka	SKALA	1:1000
		DATA	02.2026