

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w obrębie Lubajny, 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 2026 r. poz. 662), 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 XXIV/186/2025 Rady Gminy Ostróda z dnia 22 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Lubajny, gmina Ostróda, Rada Gminy 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 Lubajny, 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 terenu położonego w obrębie Lubajny, 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,

- e) pasa ochrony funkcyjnej terenu wokół istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV.

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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 9) 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) 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.

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, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, z wyłączeniem budynków garażowych i wiat, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 1 pkt 4 lit. e);
- 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 tarasów i wejść;
- 6) kalenicy głównej – należy przez to rozumieć kalenice dominujące, tj. albo kalenicę dłuższą budynku, albo kalenicę wyższą zlokalizowaną w pierwszej linii od drogi dojazdowej obsługującej działkę budowlaną;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

ROZDZIAŁ III

PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem

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

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 3) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) L – teren lasu;
- 5) 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, ustaleniami szczegółowymi 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) zakazuje się zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia ich siedlisk, ostoi i miejsc rozrodu;
- 3) nakazuje się ochronę gatunków roślin i grzybów objętych ochroną na mocy przepisów odrębnych;
- 4) nakazuje się ochronę gleb, powietrza, naturalnego ukształtowania terenu oraz krajobrazu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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, MNS jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.

2. Obszar planu położony jest poza granicami obszarów chronionych, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony przyrody.

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 przyległa do granicy planu publiczna droga powiatowa nr 1228N poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone 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 jednorodzinnym wolnostojącym;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oznaczonych w planie symbolem literowym MNS ustala się minimum 1,0 miejsce do parkowania przypadające na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym szeregowym lub grupowym;
- 3) miejsca do parkowania pojazdów należy realizować w granicach własnej działki budowlanej;
- 4) 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, ZN na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami literowymi MNW, MNS 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;
- 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) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej, 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 110 mm;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, 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) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne 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 istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV oraz stacji transformatorowych SN/nn 15/0,4 kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej terenu o szerokości 7,0 m po każdej ze stron od osi linii;
- 5) dla istniejących kablowych linii elektroenergetycznych SN 15 kV i nn 0,4 kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej terenu o szerokości 1,0 m po każdej ze stron od osi linii;
- 6) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej napowietrznej linii SN 15 kV w celu umieszczenia jej podziemnie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącą siecią średniego napięcia, należy ją przebudować w miejscu kolizji, w niezbędnym zakresie, 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;
- 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

1. Na terenach oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 1MNS, 2MNS, 1KR, wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV, obowiązuje pas ochrony funkcyjnej terenu o szerokości 7,0 m od osi linii w obie strony, zgodnie z przepisami odrębnymi, normami i zasadami branżowymi, gdzie zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 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 symbolami cyfrowo-literowymi 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW:
 - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 20 m;
- 2) na terenach oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 1MNS, 3MNS:
 - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 20 m;
- 3) na terenach oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 2MNS, 4MNS:
 - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 25 m²;
- 4) na terenie oznaczonym w planie symbolem cyfrowo-literowym 5MNS:
 - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 20 m²;
- 5) 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.

§ 11. 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, MNS – 15%;
- 2) KR – 10%;

- 3) pozostałe tereny – 0,01%.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12. 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:

- 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) przez tereny oznaczone w planie symbolami cyfrowo-literowymi 1MNW, 2MNW, 3MNW przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej terenu o szerokości: 7,0 m od osi linii w obie strony, gdzie obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu określone w § 9 ust. 1;
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenie oznaczonym w planie symbolem cyfrowo-literowym 2MNW dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w formie zabudowy wolnostojącej, na jednej działce budowlanej,
 - c) garaże realizować w bryle budynku mieszkalnego,
 - d) budynki garażowe, gospodarcze, wiaty realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą,
 - e) altany realizować jako wolnostojące,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) 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 – 0,50,
 - 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 prostopadle do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - d) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, w odcieniach koloru czerwonego lub grafitowego,
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce bieli, beżu, khaki i szarości;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych, garażowych, wiat:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe lub prostopadle osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - c) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 40°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach koloru czerwonego lub grafitowego,
 - d) dopuszcza się realizację dachów zielonych oraz solarnych (fotowoltaicznych) o kącie nachylenia połaci dachowej od 10° do 40°,
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce bieli, beżu, khaki i szarości;
- 8) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla altany:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 40°, dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą na rąbek stojący lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego lub grafitowego;
- 9) ustala się maksymalną wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych – 3,0 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 - 1000 m².

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

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

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) przez tereny oznaczone w planie symbolami cyfrowo-literowymi 1MNS, 2MNS przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej terenu o szerokości: 7,0 m od osi linii w obie strony, gdzie obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu określone w § 9 ust. 1;
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne należy realizować w formie zabudowy szeregowej lub grupowej o maksymalnie 4 segmentach w jednej bryle budynku,
 - b) garaże realizować w bryle budynku mieszkalnego lub jako budynki garażowe w formie wolnostojącej,
 - c) budynki gospodarcze, wiaty realizować w formie wolnostojącej lub połączone ze sobą,
 - d) altany realizować jako wolnostojące,
 - e) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych oraz wiat bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) 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 – 0,40,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych szeregowych lub grupowych:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – 10,0 m,
 - b) dopuszcza się wykonanie 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 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, w odcieniach koloru czerwonego lub grafitowego,

- e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce bieli, beżu, khaki i szarości;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - 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 40°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień, tynki w kolorystyce bieli, beżu, khaki i szarości;
 - 8) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiat i altan:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 40°, dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą na rąbek stojący lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
 - 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 3,0 m, z wyjątkiem napowietrznych linii i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się maksymalną wysokość – 12,0 m;
 - 10) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) dla terenów 1MNS, 3MNS - 1500 m²,
 - b) dla terenów 2MNS, 4MNS - 1400 m²,
 - c) dla terenu 5MNS - 1200 m².

§ 14. 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 terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) chodników,
 - c) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających terenu – 8,0 m;
- 4) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12,0 m;
- 5) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3,0 m.

§ 15. 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.

§ 16. 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 sieci i urządzeń elektroenergetycznych – 12,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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

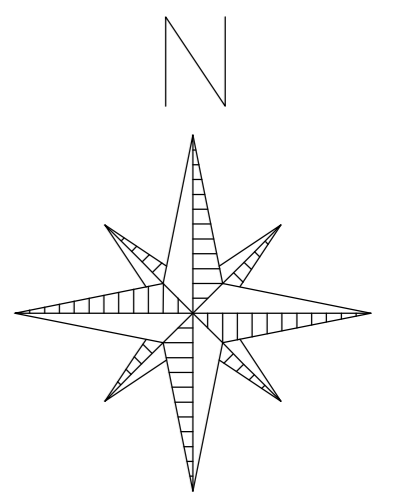
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

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

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

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSTRÓDA



SKALA 1:1000
0m 10m 50m
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH
PL-2000 STREFA VII

- Legenda**
- Granica opracowania
 - tereny, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
 - linia kolejowa I rzędna
 - drogi uzupełniającego układu komunikacyjnego
 - trasy rowerowe o znaczeniu lokalnym
 - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
 - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
 - obszary chronionego krajobrazu
 - tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej
 - ujęcia wody



- 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
 - MNS** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB GRUPOWEJ
 - KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
 - L** TEREN LASU
 - ZN** TEREN ZIELENI NATURALNEJ
 - PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ TERENU WOKÓŁ ISTNIEJĄCYCH NAPIĘTYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN 15kV ORAZ STACJI TRANSFORMATOROWYCH SN/nn 15/0,4 kV
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- WYMIAROWANIE W METRACH

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

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI TOZ PLUSKI, UL. PLUSZNA 19		
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE LUBAJNY, GMINA OSTRÓDA		
AUTOR	PODPIS	SKALA 1:1000
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Maciej Wronko	DATA 05.2026