

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru działek nr od 232/4 do 232/22 w obrębie Kajkowo, 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 XXVI/203/2025 Rady Gminy Ostróda z dnia 30 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr od 232/4 do 232/22 w obrębie Kajkowo, gmina Ostróda, Rada Gminy stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ostróda, uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr od 232/4 do 232/22 w obrębie Kajkowo, 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 obszaru działek nr od 232/4 do 232/22 w obrębie Kajkowo, 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;

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, której nie może przekroczyć zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku;
- 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) dachu zielonym – należy przez to rozumieć pokrycie dachowe, składające się z warstw struktury z umieszczonym na jej wierzchu podłożem gruntowym, umożliwiającym uprawę roślin;
- 8) 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 terenu, na którym działalność ta będzie realizowana, standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak również niepowodującą występowania czynników mogących pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich, a w szczególności budynków lub lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 9) 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) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 4) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) KR-KOP – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu.

§ 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) 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) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym US-ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - c) 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 zapewniają:

- 1) przyległa do granicy planu publiczna droga gminna nr 153054N, posiadająca powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w planie symbolem literowym KR oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu oznaczone w planie symbolem literowym KR-KOP.

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 1,0 miejsce 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) dla terenu usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oznaczonego w planie symbolem literowym US-ZP ustala się minimum 1,0 miejsce do parkowania przypadające na obiekt usług sportu i rekreacji, a dla terenu zieleni urządzonej minimalnej liczby miejsc do parkowania nie ustala się;
- 4) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej oraz na terenach oznaczonych w planie symbolem literowym KR-KOP.

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, KR-KOP 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, MNS, US-ZP 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 $\varnothing$ 200 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) 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 istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązuje się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 1,0 m po każdej ze stron osi linii;
- 5) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej sieci średniego napięcia w celu umieszczenia jej podziemnie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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: 2MNW, 3MNW, 6MNS, 1KR-KOP, 2KR-KOP, 3KR, wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej, obowiązuje pas ochrony funkcyjnej terenu o szerokości 1,0 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:
 - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 20 m;
- 2) na terenach oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi od 1MNS do 8MNS:
 - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 7 m;
- 3) na terenie oznaczonym w planie symbolem cyfrowo-literowym 1US-ZP:
 - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 900 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 19 m²;
- 4) 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) US-ZP, KR, KR-KOP – 10%.

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:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w formie zabudowy wolnostojącej, na jednej działce budowlanej,
 - b) garaże realizować w bryle budynku mieszkalnego,
 - c) budynki garażowe, gospodarcze, wiaty realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą,
 - d) altany realizować jako wolnostojące,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) miejsca do parkowania - zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50,
 - 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;

- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – 11,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków - równolegle lub prostopadłe 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;
- 6) 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 – równolegle lub prostopadłe 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;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 800 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, 6MNS, 7MNS, 8MNS:

- 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) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne należy realizować w formie zabudowy szeregowej lub grupowej,
 - b) garaże realizować w bryle budynku mieszkalnego,
 - c) budynki gospodarcze, wiaty realizować w formie wolnostojącej lub połączone ze sobą,
 - d) altany realizować jako wolnostojące,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) miejsca do parkowania - zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40,
 - 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;
- 5) 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) – 11,0 m,
 - b) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków - równolegle 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;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych, wiat:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,

- b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle lub prostopadle osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - c) dachy jednospadowe, 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, tynki w kolorystyce bieli, beżu, khaki i szarości;
- 7) 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;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 3,0 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się maksymalną wysokość – 12,0 m;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 200 m².

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym US-ZP.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej w ramach jednej działki budowlanej należy realizować łącznie lub zamiennie,
- 3) usługi sportu i rekreacji realizować jako usługi nieuciążliwe,
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki realizować w formie wolnostojącej lub jako zespół połączonych ze sobą budynków;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
 - d) budynki i otoczenie projektować z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami w oparciu o zasady uniwersalnego projektowania.
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,40;

- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,80.
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne - 10,0 m;
 - b) usytuowanie głównej kalenicy budynku – nie określa się.
 - c) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 40°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach koloru czerwonego lub grafitowego;
- 7) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiat, altan:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 40°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą na rąbek stojący lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego lub grafitowego;
- 8) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m.

§ 15. 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, 3KR.

- 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) w liniach rozgraniczających terenów projektuje się plac do zawracania pojazdów, o parametrach zgodnych z rysunkiem planu;
- 5) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12,0 m;
- 6) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3,0 m.

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

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

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) chodników,

- c) zieleni niskiej i wysokiej,
 - d) obiektów małej architektury;
- 3) przeznaczenie należy realizować łącznie lub zmiennie;
 - 4) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających terenu – 12,0 m;
 - 5) w liniach rozgraniczających terenów projektuje się plac do zawracania pojazdów, o parametrach zgodnych z rysunkiem planu;
 - 6) w ramach przeznaczenia terenu parkingu dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania do obsługi terenów oznaczonych w planie symbolami literowymi MNW i MNS.
 - 7) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12,0 m;
 - 8) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3,0 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

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

A horizontal number line representing distance in meters. It starts at 0 and ends at 50m. Major tick marks are labeled at 0, 10m, 20m, 30m, 40m, and 50m. The segments between 10m and 20m, and between 30m and 40m, are shaded black.

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH
PL-2000 STREFA VII

An aerial photograph of a residential neighborhood with a blue polygon highlighting a specific lot. The map is overlaid with a grid of lot numbers. A large, semi-transparent 'MO' watermark is visible on the left side. The highlighted lot is located in the center-right of the image, bounded by a blue line. The lot numbers within and around the highlighted area include 232/4, 232/5, 232/6, 232/7, 232/8, 232/9, 232/10, 232/11, 232/12, 232/13, 232/14, 232/15, 232/16, 232/17, 232/18, 232/19, 232/20, 232/21, 232/22, 232/23, 232/24, 232/25, 232/26, 232/27, 232/28, 232/29, 232/30, 232/31, 232/32, 232/33, 232/34, 232/35, 232/36, 232/37, 232/38, 232/39, 232/40, 232/41, 232/42, 232/43, 232/44, 232/45, 232/46, 232/47, 232/48, 232/49, 232/50, 232/51, 232/52, 232/53, 232/54, 232/55, 232/56, 232/57, 232/58, 232/59, 232/60, 232/61, 232/62, 232/63, 232/64, 232/65, 232/66, 232/67, 232/68, 232/69, 232/70, 232/71, 232/72, 232/73, 232/74, 232/75, 232/76, 232/77, 232/78, 232/79, 232/80, 232/81, 232/82, 232/83, 232/84, 232/85, 232/86, 232/87, 232/88, 232/89, 232/90, 232/91, 232/92, 232/93, 232/94, 232/95, 232/96, 232/97, 232/98, 232/99, 232/100. The highlighted lot is 232/11.

- Granica opracowania
- drogi uzupełniającego układu komunikacyjnego
- trasy rowerowe międzyregionalne
- granice zwartej zabudowy wsi
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej
- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym zabudowy zagrodowej



	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLONOSTOJĄCEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLONOSTOJĄCEJ SZEREGOWEJ LUB GRUPOWEJ
	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ LUB PARKINGU

 WYMIAROWANIE W METRACH

PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU DZIAŁEK NR OD 232/4 DO 232/22 W OBREBIE KAJKOWO, GMINA OSTRÓDA.

mgr inż. Maciej Wronka

PODPIS

SKALA 1:1000
DATA 05.2026