

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek  
położonych w obrębie Mała Ruś, miejscowości Warlity Wielkie, 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 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz Uchwały Nr LVIII/457/2022 Rady Gminy Ostróda z dnia 18 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Mała Ruś, miejscowości Warlity Wielkie, gmina Ostróda, Rada Gminy Ostróda, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ostróda, uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Mała Ruś, miejscowości Warlity Wielkie, gmina Ostróda, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.
2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego:
  - 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
  - 2) **rysunku planu**, sporządzonego w skali 1:1000, zatytułowanego jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Mała Ruś, miejscowości Warlity Wielkie, gmina Ostróda”, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych **Gminy Ostróda**, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
  - 5) **danych przestrzennych** utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

## §2.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.
2. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązuje w następującym zakresie:
  - 1) ustaleń ogólnych:
    - a) granicy planu;
    - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
    - c) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
    - d) cyfrowo- literowego i kolorystycznego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu,
    - e) pasa ochrony funkcyjnej terenu wokół istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
  - 2) ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:
    - a) przydrożnej alei drzew wpisanej do ewidencji zabytków,
    - b) położenia w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich.
3. Elementy rysunku niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Plan miejscowy 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 7) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 8) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

- 10) 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;
  - 11) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 12) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
  - 13) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
5. Z racji braku przesłanek do wyznaczania, plan nie zawiera ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## ROZDZIAŁ II

### SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

#### §3.

#### Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu,
  - 2) **terenie funkcjonalnym** – 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,
  - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków,
  - 4) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi 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) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność usługową, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami

odrębnymi, a także niepowodującą przekroczenia w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz poza jej granicami, standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

### **ROZDZIAŁ III PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§4.**

##### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem**

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
  - 1) **U** – tereny usług,
  - 2) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
  - 3) **L** – teren lasu,
  - 4) **KDL** – teren drogi lokalnej,
  - 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

#### **§5.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
  - 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
  - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;
  - 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
  - 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

#### **§6.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
  - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem:

- a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
  - b) przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu,
- 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - 4) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
  - 5) tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu
2. W zakresie ochrony przyrody obowiązują przepisy odrębne wynikające z położenia planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności nakazy, zakazy i odstępstwa od zakazów.
  3. Na terenie planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych z powodu braku opracowania audytu krajobrazowego, w którym określa się granice ich występowania.

## §7.

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu**

1. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy 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 funkcjonalnych zapewnia publiczna droga powiatowa nr 1230N klasy lokalnej oznaczona w planie symbolem **1KDL** połączona z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony w planie symbolem **1KR** o parametrach zgodnych z ustaleniami szczegółowymi.
2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenów funkcjonalnych w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
  - 1) dla terenów usług oznaczonych w planie symbolami **U** ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usług,
  - 2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości i na zasadach wynikających z przepisów odrębnych,

- 3) ustala się realizację miejsc postojowych w granicach terenów funkcjonalnych.
3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
  - 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu drogi lokalnej i komunikacji drogowej wewnętrznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów usług, zieleni urządzonej, wzdłuż granic działki budowlanej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji funkcji i nie zmienia przeznaczenia terenu funkcjonalnego.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
  - 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,;
  - 2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
  - 1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 160 mm do oczyszczalni ścieków;
  - 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, z chwilą jej wybudowania, 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) ustala się, iż 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 średniego napięcia 15kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się skablowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej,
  - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną za pomocą instalacji fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 500kW, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 4) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 5) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
  - 6) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować 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) kotłów grzewczych spełniających normy emisji określone w przepisach odrębnych;
  - 2) instalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem elektrowni wykorzystujących energię wiatrową i biogazowni.
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 w indywidualne zaopatrzenie w gaz.

## **§9.**

### **Ustalenia dotyczące 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**

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) w granicach planu obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich;
  - 2) dla gruntów leśnych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,
  - 3) dla przydrożnej alei drzew wpisanej do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

2. Na terenie planu nie występują tereny górnicze.
3. Na terenie planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Na terenie planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
5. Na terenie planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, w związku z brakiem jego opracowania.

#### **§10.**

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

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody i przepisów dotyczących ww. obszaru chronionego;
  - 2) dla gruntów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 3) dla przydrożnej alei drzew wpisanej do gminnej ewidencji zabytków wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami,
  - 4) w pasie ochrony funkcyjnej terenu wokół istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami i zasadami branżowymi.

#### **§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) w granicach planu, w części terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDL** znajduje się przydrożna aleja drzew wpisana do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
  - 2) w odniesieniu do zabytku przydrożnej alei drzew obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

#### **§12.**

##### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości**

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia 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 scalania i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:



- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych – 20 m.
  - 3) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się;
4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej.

### **§13.**

#### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

1. Przestrzeń publiczną w granicach planu stanowi teren drogi lokalnej oznaczony w planie symbolem **1KDL**.
2. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla terenu **1KDL**.

### **§14.**

#### **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 funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi:
  - 1) **U, ZP, KR** – 10%,
  - 2) **KDL, L** – 0,1%.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **§15.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi U**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **1U, 2U, 3U**:
  - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny usług;
  - 2) w granicach terenów funkcjonalnych wyklucza się realizację usług:
    - a) handlu hurtowego,
    - b) handlu wielkopowierzchniowego,
    - c) zdrowia i pomocy społecznej,
    - d) kultu religijnego,
    - e) bezpieczeństwa i porządku publicznego,
  - 3) usługi należy realizować jako nieuciążliwe,

- 4) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się realizację dojeżdż, dojazdów, infrastruktury technicznej, lądowiska oraz miejsc postojowych służących obsłudze obiektów usługowych,
- 5) na terenach funkcjonalnych dopuszcza się realizację instalacji fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 500 kW na powierzchni nie większej niż 0,5 ha,
- 6) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 30%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,01 (1%),
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,5 (50%),
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0;
- 8) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków usług:
  - a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 25,0 m,
  - b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; kryte dachówką, lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
  - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, tynki w kolorystyce barw pastelowych lub w odcieniach szarego;
- 9) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m,
- 10) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3000 m<sup>2</sup>.

## **§16.**

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi ZP**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1ZP**:
  - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zieleni urządzonej;
  - 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się lokalizację:
    - a) obiektów małej architektury;
    - b) ścieżek pieszych i rowerowych;
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 80%,
  - 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 10,0 m.

## **§17.**

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi L**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1L**:
  - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren lasu;
  - 2) ustala się leśne użytkowanie terenu funkcjonalnego w rozumieniu leśnej przestrzeni produkcyjnej.

## **§18.**

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDL**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDL**:
  - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren drogi lokalnej;
  - 2) zachowuje się znajdującą się w graniach terenu funkcjonalnego przydrożną aleję drzew wpisaną do gminnej ewidencji zabytków i nakazuje się jej ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego **1KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10,0 m,
  - 4) ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

## **§19.**

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KR**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KR**:
  - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego **1KR**, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10,0 m,
  - 3) ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

## **§20.**

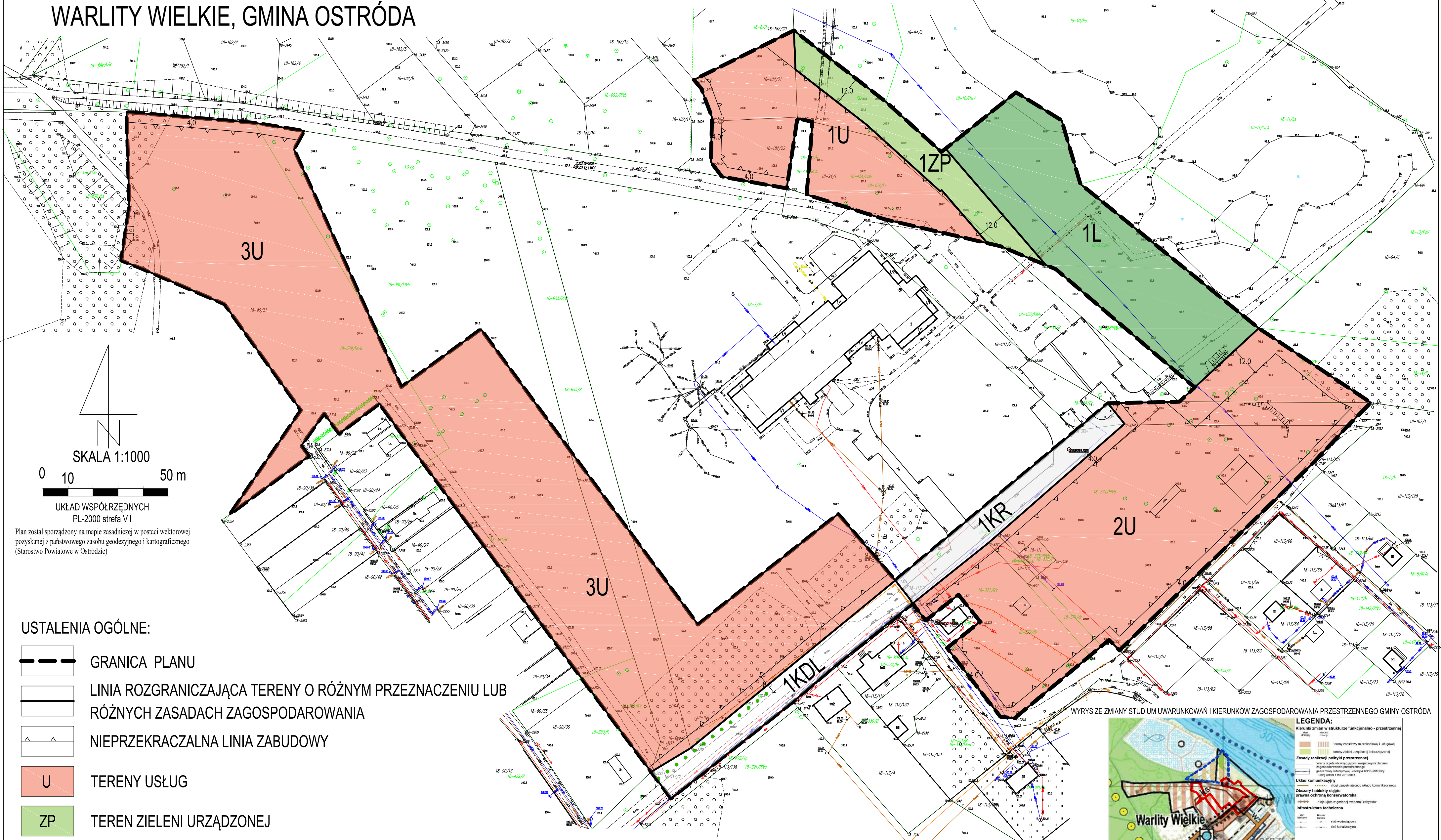
1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostróda.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy Ostróda**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁEK POŁOŻONYCH W OBREBIE MAŁA RUŚ, MIEJSCOWOŚCI WARLITY WIELKIE, GMINA OSTRÓDA

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr...  
Rady Gminy Ostróda  
z dnia ...


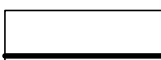
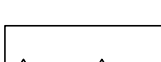
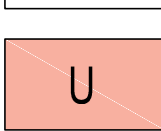
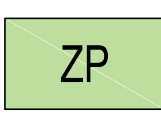
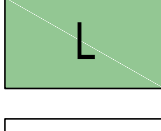
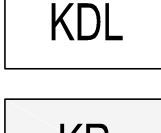
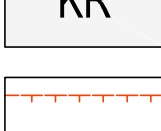
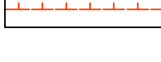


SKALA 1:1000

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH  
PL-2000 strefa VII

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

## USTALENIA OGÓLNE:

-  GRANICA PLANU
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB  
RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  U TERENY USŁUG
-  ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
-  L TEREN LASU
-  KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
-  KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
-  PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ TERENU WOKÓŁ ISTNIEJĄCEJ  
NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO  
NAPIĘCIA

## USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

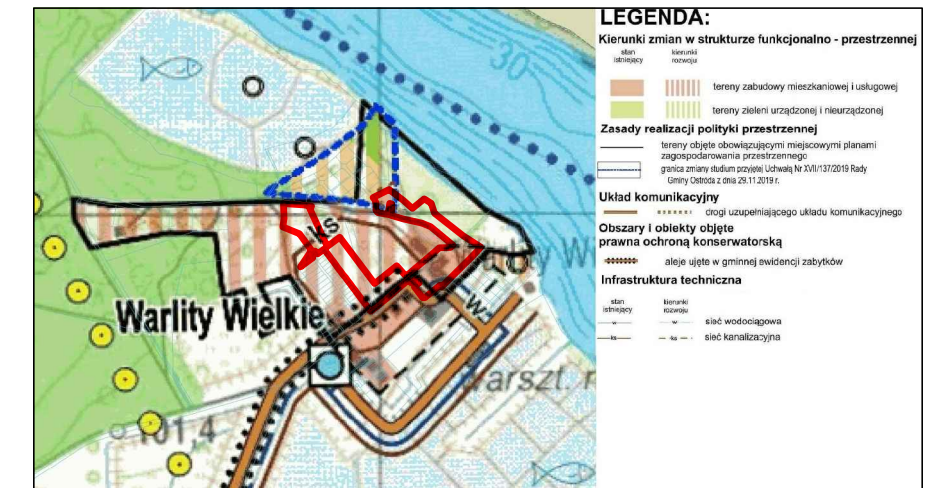
-  PRZYDROŻNA ALEJA DRZEW WPISANA DO EWIDENCJI ZABYTKÓW

TEREN W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH OBSZARU  
CHRONIONEGO KRAJOBRAZU LASÓW TABORSKICH


## OZNACZENIA INFORMACYJNE:

-  WYMIAROWANIE W METRACH

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSTRÓDA



ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PLANU MIEJSCOWEGO

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI		
		
PLUSKI, UL. PLUSZNA 19		
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁEK POŁOŻONYCH W OBREBIE MAŁA RUŚ, MIEJSCOWOŚCI WARLITY WIELKIE, GMINA OSTRÓDA		
AUTORZY		PODPIS
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Maciej Wronka	
PROJEKTANT	mgr inż. Marta Witkowska	
		SKALA 1:1000
		DATA 08.2023