

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Gminy Ostróda**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Pietrzwałd, gmina Ostróda**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) Rada Gminy Ostróda po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda, uchwała co następuje:

**§1.** Uchwala się *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Pietrzwałd, gmina Ostróda* zwany dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr VIII/76/2019 Rady Gminy Ostróda z dnia 31 maja 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie Pietrzwałd, gmina Ostróda.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Pietrzwałd, gmina Ostróda*;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jak też z danych przestrzennych aktu, stanowiących odpowiednio załączniki nr 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały.

### Rozdział I

#### Ustalenia wprowadzające

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - ZN – tereny zieleni naturalnej;
  - ZP – tereny zieleni urządzonej;
  - KDW – tereny dróg wewnętrznych;
  - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 3) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy, w stosunku do budowli i obiektów małej architektury mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu do najwyższego punktu budowli lub obiektu małej architektury.

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć żaden element budynku.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) symboli określających przeznaczenie terenów;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) istniejącego gazociągu średniego ciśnienia;
- 6) strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;
- 7) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 8) pasa ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 9) granicy stanowiska archeologicznego z numerem AZP;
- 10) kierunek kalenicy głównej budynku.

2. Na rysunku planu treść informacyjną stanowią następujące oznaczenia:

- 1) linie obrazujące geometryczne zasady wewnętrznego podziału;
- 2) zasada lokalizacji budynków.

## Rozdział II

### Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się realizację zabudowy nawiązującej do cech lokalnych, historycznych siedliska rolniczego poprzez lokalizację zespołów zabudowy składających się z maksymalnie 4 budynków mieszkalnych w jednym zespole - optymalne rozwiązania w zakresie lokalizacji budynków i kierunku kalenicy zostały pokazane na rysunku planu;

2) dla części terenów, ze względu na uwarunkowania terenowe ustalono kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do ulicowego charakteru wsi Mazurskiej;

3) w zakresie materiałów, proporcji i kolorystyki do regionalnych cech zabudowy Wzgórz Dylewskich zalicza się:

- a) ściany murowane z czerwonej cegły licowanej, przy czym ze względów użytkowych dopuszcza się okładziny ceramiczne imitujące cegłę,
- b) tynki tradycyjne lub imitacje tynków w odcieniach białego, szarego i beżowego,
- c) ściany typu „mur pruski”, otynkowane lub bez tynków,
- d) stosowanie drewna lub okładzin drewnopodobnych,

4) w zakresie pokrycia dachów do regionalnych cech zabudowy, zalicza się dachówkę ceramiczną bez połysku w kolorze ceglastej czerwieni typu holenderka przy czym ze względów użytkowych dopuszcza się:

- a) stosowanie okien połaciowych lub stosowanie przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż 1/3 jego powierzchni,
- b) okapy wysunięte poza bryłę budynku,
- c) stosowanie paneli fotowoltaicznych na powierzchni dachu;

5) w zakresie detali architektonicznych stanowiących wyznacznik stylu regionalnego zalicza się:

- a) ozdobne wiatrownice i pazyry wieńczące dach,
- b) okna krosnowe dwu lub czteroskrzydłowe z okiennicami lub ozdobną obudową okna,
- c) drzwi drewniane jedno lub dwuskrzydłowe, często z nadświetlem w górnej części,
- d) zdobione werandy i ganki;

6) w zakresie ogrodzeń do regionalnych cech zagospodarowania terenu zalicza się:

- a) stosowanie od strony dróg ogrodzeń ze sztachet drewnianych w układzie pionowym oraz kombinacji z kamieniem lub cegłą ceramiczną,
- b) zakaz stosowania od strony dróg ogrodzeń wyższych niż 1,8 m,
- c) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- d) stosowanie żywopłotów z drzew liściastych (grab, buk, wiąz) o ściśle geometrycznym, prostokątnym przekroju;

7) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

8) nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

9) w granicach planu nie wyznacza się szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich, w którym obowiązują przepisy w sprawie w/w Parku, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;

2) w odniesieniu do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne

w szczególności dotyczące udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie oraz przepisy dotyczące Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich;

3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 19 niniejszej uchwały;

#### **§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) krajobraz podlega ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji;

3) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 19 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

**§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) teren objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich, w którym obowiązują przepisy w sprawie w/w Parku, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;

2) w granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Ostróda:

a) AZP 28-56/15 ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza i nowożytności,

b) AZP 28-56/17 ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza i nowożytności,

c) AZP 28-56/18 ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza i nowożytności,

d) AZP 28-56/19 ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza i nowożytności,

e) AZP 28-56/20 ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza i nowożytności.

3) ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnym o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zgodnie z przepisami w sprawie Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich.

**§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.**

**§ 12. 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) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

#### **§ 13. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:**

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1200 m<sup>2</sup>, przy czym do powierzchni działki wlicza się fragment terenu oznaczonego symbolem MN, ZP lub/i ZN;

2) linie obrazujące optymalne, geometryczne zasady podziału zostały pokazane na rysunku planu.

#### **§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;

b) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>;

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni.

#### **§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;

4) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci poza pasami dróg i ciągami komunikacyjnymi na terenach przeznaczonych pod budowę

należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu, równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne;

- 5) w zakresie realizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych:
  - a) dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych montowanych na dachach budynków za wyjątkiem połaci dachu od strony drogi powiatowej nr 1235N (od strony północno – wschodniej),
  - b) wprowadza się zakaz stosowania urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków z zachowaniem warunków gruntowo-wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska;
  - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
  - b) w granicach planu występują sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: linie napowietrzne średniego napięcia;
  - c) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV wyznaczono w odległościach 6,5 m od osi linii pas ochrony funkcyjnej oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują odrębne zasady zagospodarowania i zabudowy;
  - d) w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii średniego napięcia SN 15 kV oraz w miejscach lokalizacji nowo projektowanych urządzeń elektroenergetycznych obowiązuje zakaz sadzenia wysokich drzew oraz krzewów, budowy wysokich ogrodzeń oraz obowiązują pozostałe ograniczenia wynikające z norm przepisów odrębnych;
  - e) dla przebudowywanych lub nowo projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić pas ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - f) dla przebudowywanych lub nowo projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii);
  - g) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - c) w granicach planu występuje gazociąg średniego ciśnienia o ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa i średnicy DN 90;
  - d) dla gazociągu średniego ciśnienia DN 90 wyznaczono strefę kontrolowaną (oznaczoną na rysunku planu) o szerokości 1,0 m, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu;
  - e) w strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
  - f) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych odcinków sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
  - a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się: gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

#### § 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny łączący obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi istniejąca droga powiatowa nr 1235N – położona wzdłuż wschodniej granicy planu;
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-

jezdne;

3) przy realizacji systemu komunikacyjnego należy uwzględnić przepisy dotyczące dróg pożarowych;

4) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 18. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego: nie występują.

### Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 19. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
<b>MN.01</b> <b>MN.04</b> <b>MN.05</b> <b>MN.07</b> <b>MN.08</b> <b>MN.09</b> <b>MN.10</b> <b>MN.11</b> <b>MN.12</b> <b>MN.13</b> <b>MN.14</b> <b>MN.16</b> <b>MN.17</b> <b>MN.18</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <p>Część terenów MN.01, MN.07, MN.11 położona jest odpowiednio w granicach stanowisk archeologicznych AZP 28-56/15 , AZP 28-56/19, AZP 28-56/18 – ochrona zgodnie z § 10 niniejszej uchwały.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą, w formie zespołów zabudowy składających się z nie więcej niż 4 budynków mieszkalnych na jednym terenie elementarnym, przy czym nie więcej niż 1 budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej;</li> <li>3) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczego lub garażowego;</li> <li>4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 8,5 m, pozostałe obiekty budowlane – nie więcej niż 4,0m;</li> <li>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni,</li> <li>6) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy;</li> <li>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20;</li> <li>8) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,40;</li> <li>9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;</li> <li>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny;</li> <li>11) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;</li> <li>12) dla terenu MN.16 dopuszcza się lokalizację zabudowy na działce budowlanej w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką lub przy tej granicy według przepisów odrębnych;</li> <li>13) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 niniejszych ustaleń;</li> <li>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>MN.02</b> <b>MN.03</b> <b>MN.06</b> <b>MN.15</b> <b>MN.19</b> <b>MN.20</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż 1 budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej;</li> </ol>

<p><b>MN.21</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>3) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczego lub garażowego;</li> <li>4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 8,5 m, pozostałe obiekty budowlane – nie więcej niż 4,0m;</li> <li>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni,</li> <li>6) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy;</li> <li>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20;</li> <li>8) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,40;</li> <li>9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;</li> <li>10) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów bezpośrednio z dróg wewnętrznych;</li> <li>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;</li> <li>12) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;</li> <li>13) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszych ustaleń;</li> <li>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>ZN.01</b> <b>ZN.02</b> <b>ZN.03</b> <b>ZN.04</b> <b>ZN.05</b> <b>ZN.06</b> <b>ZN.07</b> <b>ZN.08</b> <b>ZN.09</b> <b>ZN.10</b></p>	<p><b>Tereny zieleni naturalnej</b></p> <p>Część terenu ZN.06 położona jest w granicach stanowiska archeologicznego AZP 28-56/20 – ochrona zgodnie z § 10 niniejszej uchwały.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>2) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia.</li> </ol>
<p><b>ZP.01</b> <b>ZP.02</b> <b>ZP.03</b> <b>ZP.04</b> <b>ZP.05</b> <b>ZP.06</b> <b>ZP.07</b> <b>ZP.08</b> <b>ZP.09</b> <b>ZP.10</b> <b>ZP.11</b></p>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b></p> <p>Część terenów ZP.01, ZP.03 i ZP.09 położona jest w granicach stanowisk archeologicznych AZP 28-56/17, AZP 28-56/19, AZP 28-56/15, AZP 28-56/20 – ochrona zgodnie z § 10 niniejszej uchwały.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury;</li> <li>2) dla obiektów małej architektury ustala się następujące parametry: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) maksymalna wysokość nie więcej niż 4,0 m,</li> <li>b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 95%;</li> </ol> </li> <li>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</li> </ol>
<p><b>KDW.01</b> <b>KDW.02</b> <b>KDW.03</b> <b>KDW.04</b></p>	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych</b></p> <p>Teren KDW.03 położony jest w granicach stanowiska archeologicznego nr AZP 28-56/17 - ochrona zgodnie z § 10 niniejszej uchwały.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m;</li> <li>2) nawierzchnię należy utrzymać jako przepuszczalną;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</li> </ol>
<p><b>Kpj.01</b> <b>Kpj.02</b> <b>Kpj.03</b> <b>Kpj.04</b> <b>Kpj.05</b> <b>Kpj.06</b> <b>Kpj.07</b> <b>Kpj.08</b> <b>Kpj.09</b> <b>Kpj.10</b> <b>Kpj.11</b></p>	<p><b>Tereny ciągów pieszo-jezdných</b></p> <p>Część terenu Kpj.01 położona jest w granicach stanowiska archeologicznego nr AZP 28-56/18 - ochrona zgodnie z § 10 niniejszej uchwały.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m;</li> <li>2) nawierzchnię należy utrzymać jako przepuszczalną;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</li> </ol>

<b>Kpj.12</b> <b>Kpj.13</b> <b>Kpj.14</b>	
---	--

**Rozdział IV**  
Ustalenia końcowe

§ 20. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostróda.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

## UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

### **1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Przedmiotowy plan dotyczy terenów objętych Uchwałą Nr VIII/76/2019 Rady Gminy Ostróda z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie Pietrzwałd, gmina Ostróda. Teren objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich, na południe od miejscowości Pietrzwałd. Plan obejmuje tereny niezabudowane przeznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Plan wprowadza uporządkowaną strukturę układu zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do dawnego układu siedlisk rolniczych położonych na terenie Wzgórz Dylewskich (Mazury Zachodnie). Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy, jako organ sporządzający projekt zmiany planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

### **2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:**

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Ostróda podjęła Uchwałą Nr XXI/173/2020 z dnia 24 lutego 2020 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda.

### **3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Teren objęty planem stanowi własność prywatną. Jest położony bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 1235N, wyposażony w sieć wodociągową. Sieci kanalizacji sanitarnej, gazowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna znajdują się w drodze powiatowej nr 1235N lub w odległości do 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi. W zakresie komunikacji główny trzon stanowi projektowana droga wewnętrzna połączona z drogą powiatową nr 1235N.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.