

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek  
położonych w obrębie Idzbark, 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 2021 r., poz. 1372), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXIV/194/2020 Rady Gminy Ostróda z dnia 21 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Idzbark, gmina Ostróda oraz Uchwały Nr XXX/248/2020 Rady Gminy Ostróda z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ew. Nr 79/2 położonej w obrębie Idzbark, 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 Idzbark, gmina Ostróda, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1 arkusze nr 1 i nr 2.
2. Plan w zasięgu załącznika nr 1 arkusza nr 2 stanowi zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przebiegu linii elektroenergetycznej WN 110 kV na terenie gminy Ostróda przyjętego Uchwałą Nr XLVII/378/2018 Rady Gminy Ostróda z dnia 28 września 2018.
3. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:
  - 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
  - 2) **rysunków planu**, sporządzonych w skali 1:1000, zatytułowanych jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Idzbark, gmina Ostróda”, stanowiącego Załącznik nr 1 arkusze nr 1 i nr 2 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. Rysunki planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązują w następującym zakresie ich ustaleń:
  - 1) granicy planu;
  - 2) przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 4) cyfrowo - literowego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;
  - 5) strefy ochrony sanitarnej od cmentarza (50 m),
  - 6) pasa terenu ochrony funkcyjnej wokół istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
3. Elementy rysunków 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 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) 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;
  - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

- 9) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
  - 10) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
5. Z racji braku występowania uwarunkowań na terenie objętym niniejszym planem, w planie nie ustala się:
- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

## ROZDZIAŁ II

### SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

#### §3.

Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- 1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - a) **przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu stanie się główną i dominującą formą zagospodarowania tego terenu,
  - b) **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,
  - c) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków,
  - d) **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 gruntu do najwyższego punktu obiektu,
  - e) **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,
  - f) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogarszać higieniczne i zdrowotne

warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich (do których inwestor nie posiada tytułu prawnego), a w szczególności budynków lub lokali z pomieszczeniami na pobyt ludzi,  
g) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

### **ROZDZIAŁ III PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§4.**

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

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 4) **US** – teren sportu i rekreacji;
- 5) **Wr** – teren rowu melioracyjnego;
- 6) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 7) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

#### **§5.**

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

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
  - 1) 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 inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

- 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- 6) nakazuje się projektowane zagospodarowanie terenów dostosować do istniejącej rzeźby terenu,
- 7) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
  - a) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **MNU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - c) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - d) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - e) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.
2. Ustala się, że w zakresie ochrony przyrody obowiązują przepisy odrębne wynikające z położenia planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy.
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.**

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. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:
  - 1) obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych w granicach określonych na załączniku nr 1 arkusz nr 1 zapewnia publiczna droga powiatowa przyległa do terenu planu poprzez publiczne

- drogi gminne oznaczone w planie symbolami **KDD** oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolami **KDW**;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu funkcjonalnego w granicach określonych na załączniku nr 1 arkusz nr 2 zapewnia publiczna droga gminna przyległa do terenu planu.
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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolami **MN** ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny;
  - 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych w planie symbolami **MNU** ustala się:
    - 1) minimum 1,0 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
    - 2) minimum 2,0 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny z usługami;
    - 3) minimum 2,0 miejsca postojowe na budynek usługowy;
  - 3) dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego w planie symbolem **RM** ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na jeden budynek mieszkalny realizowany w ramach zabudowy zagrodowej;
  - 4) dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego w planie symbolem **US** ustala się minimum 5,0 miejsc postojowych na 1 obiekt sportowy;
  - 5) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych wyłącznie na terenie własnej działki;
  - 6) miejsca postojowe 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 funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **KDW** i **KDD** na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN**, **MNU**, **RM**, **US** na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu funkcjonalnego.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;
  - 2) 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 do oczyszczalni ścieków lub na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;

- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, z chwilą jej wybudowania, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 4) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do istniejących napowietrznych sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem pasów terenu ochrony funkcyjnej, w odległościach wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych, norm i zasad branżowych,
  - 4) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych na podziemne sieci elektroenergetyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 5) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) sieci telekomunikacyjne należy lokalizować 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 spełniających normy emisji określone w przepisach odrębnych;
  - 2) mikroinstalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem elektrowni wykorzystujących energię wiatrową,
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 indywidualnie zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń sieci gazowej należy realizować z uwzględnieniem stref kontrolowanych, w odległościach wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

## **§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. Dla terenu planu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dla terenu planu w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza obowiązują zasady zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych w sprawie określania, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie pod cmentarze.
3. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.
4. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
5. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
6. Na terenie objętym opracowaniem 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.**

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w pasie ochrony funkcyjnej terenu wokół istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, ustala się ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, norm i zasad branżowych,
- 2) w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza (50 m), zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie określania, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie pod cmentarze;
- 3) dla całego obszaru planu położonego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy, zgodnie z przepisami odrębnymi.



## §11.

### Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią:
  - 1) pasy drogowe dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone w planie symbolami **KDD**,
  - 2) teren sportu i rekreacji oznaczony w planie symbolem **1US**,
2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się realizację zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów funkcjonalnych.

## §12.

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

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych:
    - a) na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **MN, MNU** - 1200 m<sup>2</sup>;
    - b) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **US** – 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych:
    - a) na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **MN, MNU** – 25 m;
    - b) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **US** – 40 m;
  - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - nie ustala się;
  - 4) nie ustala się parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych na pozostałych terenach funkcjonalnych.

## §13.

### Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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) **MN, MNU, RM** – 5%,
- 2) **KDW** – 5%,
- 3) dla pozostałych terenów funkcjonalnych – 0,01%.

**ROZDZIAŁ IV**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§14.**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego  
oznaczonego w planie symbolem literowym MN**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1MN** do **6MN**:
  - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
    - a) wiat i altan,
    - b) obiektów małej architektury.
  - 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować w formie zabudowy wolnostojącej,
    - b) garaże realizować jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojących budynków lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi;
    - c) budynki gospodarcze i wiaty realizować w formie wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
    - d) altany realizować jako wolnostojące,
    - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - f) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
  - 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 70%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05 (5%),
    - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25 (25%),
    - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
    - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,75;
  - 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy wolnostojącej:
    - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m,
    - b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,

- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego,
  - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych i garażowych:
- a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6,0 m,
  - b) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego,
  - c) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) wysokość – nie wyżej niż 6,0 m,
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego.
- 8) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 9) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>.

## **§15.**

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym MNU**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem 1MNU:
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
    - a) budynków garażowych,
    - b) budynków gospodarczych,
    - c) wiat i altan,
    - d) obiektów małej architektury;
  - 3) usługi należy realizować jako nieuciążliwe,
  - 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące lub połączone z budynkiem usług nieuciążliwych,
  - b) budynki usług nieuciążliwych realizować jako wolnostojące lub połączone z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
  - c) budynki mieszkalno-usługowe realizować jako wolnostojące,
  - d) garaże realizować jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
  - e) dopuszcza się realizację budynków garażowych w formie wolnostojącej,
  - f) budynki gospodarcze, wiaty i altany realizować jako wolnostojące,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenów funkcjonalnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 60%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05 (5%),
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25 (25%),
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,75;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych:
- a) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 10,0 m,
  - b) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego,
  - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków garażowych, budynków gospodarczych:
- a) wysokość zabudowy nie wyżej niż 6,0 m,
  - b) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego,
  - c) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, tynki w kolorystyce barw pastelowych;

- 8) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
  - a) wysokość – nie wyżej niż 6,0 m,
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego.
- 9) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 10) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>.

## **§16.**

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym RM.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1RM**:
  - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zabudowy zagrodowej;
  - 2) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
    - a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące,
    - b) pozostałe obiekty budowlane wchodzące w skład zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi, tworząc zespół zabudowy,
    - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - e) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
  - 3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenu funkcjonalnego:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 50%;
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,02 (2%);
    - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40 (40%);
    - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,02;
    - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,20;

- 4) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej:
  - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne – nie wyżej jednak niż 10,0 m,
  - b) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
  - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, panele elewacyjne, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla pozostałych obiektów budowlanych wchodzących w skład zabudowy zagrodowej:
  - a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 10,0 m;
  - b) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką, blachą lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
  - c) w elewacjach budynków stosować materiały takie jak cegła, kamień, drewno, stal, panele i kasetony elewacyjne, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 6) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 7) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m;
- 8) nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej.

## **§17.**

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym US.**

Ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1US**:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren sportu i rekreacji;
- 2) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) obiekty sportu i rekreacji realizować jako wolnostojące lub jako zespół obiektów,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenu funkcjonalnego:

- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 50%;
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01 (1%);
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40 (40%);
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,40;
- 4) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla obiektów sportu i rekreacji:
- a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 10,0 m,
  - b) dachy płaskie kryte papą lub innymi materiałami bitumicznymi
  - c) dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
  - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, panele elewacyjne, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 5) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 5,0 m
- 6) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>.

## **§18.**

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

Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1Wr**:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren rowu melioracyjnego;
- 2) ustala się, że wszystkie prace związane z utrzymaniem i modernizacją urządzeń melioracji wodnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§19.**

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

Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1KDW** do **5KDW**:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDW, 2KDW, 4KDW, 5KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **3KDW** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDW** i **5KDW** projektuje się plac do zawracania pojazdów,
- 6) ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m.

## **§20.**

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

Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDD, 2KDD**:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDD** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **2KDD** – szerokość 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§21.**

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**