

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

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Mała Ruś, miejscowości Wałdowo, 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 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXV/202/2020 Rady Gminy Ostróda z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Mała Ruś, miejscowości Wałdowo, 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Mała Ruś, miejscowości Wałdowo, gmina Ostróda, zwaną 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 „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w obrębie Mała Ruś, miejscowości Wałdowo, 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 jego 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) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia raz na 10 lat);
 - 6) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia raz na 100 lat);
 - 7) obszaru stanowiska archeologicznego;
 - 8) granicy strefy ochrony archeologicznej.
3. Elementy rysunku 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 10) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 12) 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 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:
 - 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) **usługach turystycznych** - należy przez to rozumieć usługi określone w przepisach o usługach turystycznych i hotelarskich;
 - h) **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) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **MWU** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
- 4) **UT** – teren zabudowy usług turystycznych;
- 5) **R** – teren rolniczy;
- 6) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 7) **Wr** – tereny rowów melioracyjnych;
- 8) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 9) **KDW** – teren drogi 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 inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz niezbędnych do prawidłowej realizacji funkcji terenów funkcjonalnych;
 - 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) 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 **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - c) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **MWU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - d) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **UT** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - e) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.
2. Ustala się, że teren planu położony jest poza granicami obszarów objętych prawną ochroną przyrody.
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 zapewnia publiczna droga gminna przyległa do terenu planu poprzez drogi publiczne oznaczone w planie symbolami **KDD** oraz drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **KDW**;
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 segment mieszkalny w przypadku realizacji zabudowy szeregowej.
 - 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w planie symbolami **MW** ustala się minimum 1,2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 3) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczonego w planie symbolem **MWU** ustala się:
 - a) minimum 1,2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - b) minimum 2,0 miejsca postojowe na jeden lokal usługowy zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;

- c) minimum 2,0 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni budynku usługowego;
 - d) w przypadku realizacji zabudowy usług publicznych minimum 2,0 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 4) dla terenu usług turystycznych oznaczonego w planie symbolem **UT** ustala się:
- a) minimum 1,0 miejsce postojowe na 2 miejsca noclegowe;
 - b) minimum 1,0 miejsce postojowe na 1 stanowisko do ustawienia namiotu albo 1 domek kempingowy;
 - c) 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) możliwość lokalizowania 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**, **MW**, **MWU**, **UT**, **ZP**-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 uszczelnionych 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 napowietrzne lub podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) 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 umieszczone 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) instalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, 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 obszaru stanowiska archeologicznego zlokalizowanego na terenie oznaczonym w planie symbolem **UT** ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz ze strefą ochrony archeologicznej, zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.
2. Dla gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
3. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.
4. Na terenie objętym opracowaniem planu, w granicach jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat oraz raz na 100 lat, dla których obowiązują przepisy odrębne.

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 strefie ochrony archeologicznej wyznaczonej w granicach występowania obszaru stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu opieki i ochrony nad zabytkami;
- 2) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zachowuje się obszar zabytku archeologicznego o nr VI (AZP 26-56/16), wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) nakazuje się ochronę zabytku archeologicznego oraz prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej w jego obszarze, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 3) granica występowania obszaru zabytku archeologicznego wyznacza jednocześnie strefę ochrony archeologicznej;
- 4) w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, jak dla zabytku archeologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 5) obszar opracowania planu graniczy z Pomnikiem Historii „Kanał Elbląski”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 6) na terenie sąsiadującym z Kanałem Elbląskim wszelką działalność regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§12.

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) tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej oznaczonej w planie symbolem **ZP**,
2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się realizację zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów funkcjonalnych.

§13.

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** dla zabudowy w formie szeregowej – 180 m²;
 - b) na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **MW, MWU** – 2000 m²;
 - c) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **UT** – 3000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych:
 - a) na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **MN** – 7 m;
 - b) na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **MW, MWU** – 30 m;
 - c) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **UT** – 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.
4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz dojazdów i dojazdów.

§14.

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, MW** – 10%,
- 2) dla pozostałych terenów funkcjonalnych – 0,01%.

ROZDZIAŁ IV
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§15.

**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 **1MN, 2MN**:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) dojeżdż i dojazdów,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów małej architektury.
 - 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować w formie zabudowy szeregowej,
 - b) budynki garażowe realizować jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego;
 - c) budynki gospodarcze i wiaty realizować w formie wolnostojącej lub zespolone 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 40%,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1 (10%),
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50 (50%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5;
 - 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy szeregowej:
 - 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 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego,

- d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, tynki w kolorystyce bieli, beżu, szarości;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych:
 - a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego,
 - c) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, tynki w kolorystyce bieli, beżu, szarości;
- 7) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
 - a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną 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 dla zabudowy mieszkaniowej w formie szeregowej –180 m².

§16.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MW

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1MW, 2MW, 3MW**:
 - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) dojeżdż i dojazdów,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) obiektów małej architektury;
 - 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą;
 - b) garaże realizować w bryle budynku wielorodzinnego, na kondygnacji podziemnej,
 - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące,
 - d) dojeżdża i dojazdy oraz miejsca postojowe realizować jako utwardzone,
 - 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 30%,
 - 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 – 0,50 (50%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,5;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 15,0 m,
 - b) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach płaski o nachyleniu do 5° kryty papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, stal, panele elewacyjne, tynki w kolorystyce bieli, beżu, szarości.
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
 - a) wysokość zabudowy nie wyżej niż 4,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką, materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
- 7) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m².

§17.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym MWU

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1MWU**:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) dojeżdż i dojazdów,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) obiektów małej architektury;
 - 3) w ramach usług nieuciążliwych dopuszcza się realizację usług publicznych,

- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą;
 - b) lokale usługowe realizować na pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - c) budynki usług nieuciążliwych realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą lub budynkiem mieszkaniowym wielorodzinnym,
 - d) garaże realizować w bryle budynku wielorodzinnego, usługowego, na kondygnacji podziemnej,
 - e) wiaty i altany realizować jako wolnostojące,
 - f) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe realizować jako utwardzone,
 - 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 terenów funkcjonalnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 30%,
 - 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 – 0,50 (50%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,5;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych z usługami nieuciążliwymi :
- a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 15,0 m,
 - b) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach płaski o nachyleniu do 5° kryty papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, stal, panele elewacyjne, tynki w kolorystyce bieli, beżu, szarości.
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków usługowych:
- a) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 12,0 m,
 - b) dach płaski o nachyleniu do 5° kryty papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;

- c) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, stal, panele elewacyjne, tynki w kolorystyce bieli, beżu, szarości.
- 8) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
 - a) wysokość zabudowy nie wyżej niż 4,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką, materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
- 9) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m².

§18.

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

Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1UT**:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren usług turystycznych;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się lokalizację:
 - a) pól namiotowych, biwakowych, kempingowych;
 - b) obiektów i urządzeń sportowych;
 - c) obiektów higieniczno-sanitarnych;
 - d) miejsc postojowych,
 - e) wiat i altan,
 - f) obiektów małej architektury;
 - g) dojazdów i dojść;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki usług turystycznych realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą,
 - b) obiekty sportowe, higieniczno-sanitarne realizować jako wolnostojące,
 - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenu funkcjonalnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 70%;
 - 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 – 0,15 (15%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;

- e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,30;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków usług turystycznych oraz obiektów sportowych i higieniczno-sanitarnych:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne – nie wyżej jednak niż 8,0 m,
 - b) dach płaski o nachyleniu do 5° kryty papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°; kryty dachówką, blachodachówką, materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - c) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, tynki w kolorystyce beżu, szarości, bieli;
- 6) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 7) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 3000 m².

§19.

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

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

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren rolniczy;
- 2) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych;
- 3) ustala się rolnicze użytkowanie terenu;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie ustala się.

§20.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZP

- 1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1ZP, 2ZP**:
 - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zieleni urządzonej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - b) plaż i kąpielisk,
 - c) altan,
 - d) obiektów małej architektury,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 90%;
 - 4) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla altany:
 - a) wysokość zabudowy nie wyżej niż 4,0 m,

- b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką, materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - 5) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 4,0 m.
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **3ZP** do **6ZP**:
- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zieleni urządzonej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - b) altan,
 - c) obiektów małej architektury,
 - 3) ścieżki piesze i rowerowe należy realizować o nawierzchni przepuszczalnej,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 85%;
 - 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla altany:
 - a) wysokość zabudowy nie wyżej niż 4,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką, materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - 6) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 4,0 m.

§22.

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

Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1Wr**, **2Wr**, **3Wr**, **4Wr**:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny rowów melioracyjnych;
- 2) ustala się, że wszystkie prace związane z utrzymaniem i modernizacją urządzeń melioracji wodnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§23.

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

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

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren drogi wewnętrznej;
- 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 **1KDW** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m.

§24.

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

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

- 5) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 6) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDD**, **2KDD** – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem **1KDD** projektuje się plac do zawracania pojazdów;
- 9) ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§25.

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