

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek
ew. nr 354 i 355 położonych w obrębie Stare Jabłonki, 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXIX/342/2021 Rady Gminy Ostróda z dnia 15 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 354 i 355 położonych w obrębie Stare Jabłonki, 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 działek ew. nr 354 i 355 położonych w obrębie Stare Jabłonki, gmina Ostróda, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.
2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego:
 - 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) **rysunku planu**, sporządzonego w skali 1:1000, zatytułowanego jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 354 i 355 położonych w obrębie Stare Jabłonki, 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) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 4) cyfrowo- literowego i kolorystycznego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu,
 - 5) pasa ochrony funkcyjnej wokół istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
3. Elementy rysunku niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 8) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 10) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych

określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu,
 - 2) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo - literowym,
 - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków,
 - 4) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu,
 - 5) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść,
 - 6) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność usługową, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także niepowodującą przekroczenia w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz poza jej granicami, standardów jakości środowiska, zgodnie

z przepisami odrębnymi, jak również niepowodującą występowania czynników mogących pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich, a w szczególności budynków lub lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

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

ROZDZIAŁ III PRZEPISY OGÓLNE

§4.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
 - 1) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) **MNU/Z** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zieleni;
 - 3) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 4) **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, usytuowania kalenic budynków oraz sposobu kształtowania dachów;
 - 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
 - 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

§6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

- b) przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu;
- 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 4) 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 **MNU**, **MNU/Z** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - c) teren funkcjonalny **KDW** nie podlega ochronie akustycznej.
- 2. W zakresie ochrony przyrody ustala się zasady wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności nakazy, zakazy i odstępowania od zakazów.
- 3. Na terenie planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych z powodu braku opracowania audytu krajobrazowego, w którym określa się granice ich występowania.

§7.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu

- 1. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

§8.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- 1. W zakresie systemów komunikacji ustala się, iż obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewnia publiczna droga powiatowa nr 1230N przyległa do granic planu poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem **1KDW**;
- 2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenów funkcjonalnych w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej w planie symbolem **MNU** oraz terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zieleni oznaczonych w planie symbolami **MNU/Z** ustala się:
 - a) minimum 1,0 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny,

- b) minimum 1,0 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny i 1,0 miejsca postojowe na jeden lokal usługowy realizowany w budynku mieszkalno-usługowym,
 - c) minimum 1,0 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej w planie symbolem **MW** ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - 3) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych wyłącznie na terenie własnej działki budowlanej;
 - 4) 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 terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym **KDW** 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 **MNU, MNU/Z, MW** wzdłuż granic działki budowlanej w pasie o szerokości 4,0 m, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji funkcji i nie zmienia przeznaczenia terenu funkcjonalnego.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;
 - 2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
- 1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 4) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną za pomocą instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków, o mocy odpowiadającej mocy mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii;
 - 3) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
 - 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 lub w sposób indywidualny, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) sieci telekomunikacyjne należy realizować jako kablowe umieszczane podziemnie;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować w sposób indywidualny, z zastosowaniem:
- 1) kotłów grzewczych spełniających normy emisji określone w przepisach odrębnych;
 - 2) mikroinstalacji wytwarzających ciepło z instalacji fotowoltaicznych, umieszczanych na dachach budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odnawialnych źródeł energii.
9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej z chwilą jej wybudowania, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

§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 zasady wynikające z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody i powyższego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
2. Na terenie planu nie występują tereny górnicze.
3. Na terenie planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Na terenie planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
5. Na terenie planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, w związku z brakiem jego opracowania.

§10.

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

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) dla całego obszaru planu, wynikające z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) w pasie ochrony funkcyjnej wokół istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami branżowymi.

§11.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych:
 - a) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **MNU, MNU/Z** – 600 m²;
 - b) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **MW** – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych:
 - a) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **MNU, MNU/Z** – 20 m;
 - b) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **MW** – 25 m;
 - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się;
 - 4) nie ustala się parametrów nowo wydzielanych działek na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **KDW**.

4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń melioracyjnych.

§12.

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

1. Ustala się wysokość stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi:
 - 1) **MNU, MNU/Z, MW** – 15%,
 - 2) **KDW** – 10%.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§13.

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 gospodarczych,
 - b) budynków garażowych,
 - c) wiat i altan,
 - d) obiektów małej architektury;
 - 3) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako zabudowę jednorodzinną;
 - 4) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - 5) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki mieszkalne, budynki usług nieuciążliwych realizować jako wolnostojące,
 - b) budynki gospodarcze, budynki garażowe realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą,
 - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do budynków gospodarczych lub garażowych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały;

- 6) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - 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 – 0,30 (30%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,90;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych, budynków usługowych, budynków mieszkalno-usługowych:
 - a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 9,0 m,
– dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe lub prostopadłe do frontu działki,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°; kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych,
- 8) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych, budynków garażowych:
 - a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 5,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – prostopadłe lub równoległe do frontu działki,
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 9) 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 lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;
- 10) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 11) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 m².

§14.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MNU/Z

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami 1MNU/Z, 2MNU/Z, 3MNU/Z:
 - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zieleni;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) budynków garażowych,
 - c) wiat i altan,
 - d) obiektów małej architektury;
 - 3) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako zabudowę jednorodzinną;
 - 4) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - 5) nakazuje się wkomponowanie planowanej zabudowy w istniejącą zieleń wysoką,
 - 6) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) budynki mieszkalne, budynki usług nieuciążliwych realizować jako wolnostojące,
 - b) budynki gospodarcze, budynki garażowe realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą,
 - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do budynków gospodarczych lub garażowych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały;
 - 7) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 60%, w tym nie mniej niż 50% działki porośniętej drzewostanem gatunków rodzimych;
 - 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;
 - 8) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych, budynków usługowych, budynków mieszkalno-usługowych:
 - a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 9,0 m,

- dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle lub prostopadle do frontu działki,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°; kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych,
- 9) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych, budynków garażowych:
- a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 5,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – prostopadle lub równolegle do frontu działki,
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 10) 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 lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;
- 11) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 12) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 m².

§15.

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1MW**:
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację obiektów małej architektury;
 - 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) budynek mieszkalny wielorodzinny realizować jako wolnostojący,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

- c) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na kondygnacji podziemnej budynku mieszkalnego;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 25%,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,10 (10%),
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,50 (50%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,10,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,5,
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
- a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 12,0 m,
 - b) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe lub prostopadłe do frontu działki,
 - d) dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, metal, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
 - f) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m.
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m².

§16.

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

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDW**:
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren drogi wewnętrznej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDW** – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 6,0 m;
 - 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 6,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§17.

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

Przewodniczący Rady Gminy Ostróda