

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dz. ew. nr 346/20 i 347 oraz dz. ew. nr 346/6, 346/7, 346/48, 346/47, 348 położonych w obrębie Kajkowo, gmina Ostróda

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz Uchwały Nr LI/419/2022 Rady Gminy Ostróda z dnia 29 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dz. ew. Nr 346/20, obręb Kajkowo oraz dz. ew. Nr 346/6, 346/7 obręb Kajkowo, gmina Ostróda i Uchwały Nr L/416/2022 Rady Gminy Ostróda z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dz. ew. Nr 346/20 i 347 oraz dz. ew. Nr 346/48, 346/47, 348 położonych w obrębie Kajkowo, gmina Ostróda, Rada Gminy Ostróda, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ostróda, uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§1.

- 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części dz. ew. nr 346/20 i 347 oraz dz. ew. nr 346/6, 346/7, 346/48, 346/47, 348 położonych w obrębie Kajkowo, gmina Ostróda, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1, arkusze nr 1 i 2.
- 2.** 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 części dz. ew. nr 346/20 i 347 oraz dz. ew. nr 346/6, 346/7, 346/48, 346/47, 348 położonych w obrębie Kajkowo, gmina Ostróda”, stanowiących Załącznik nr 1, Arkusze nr 1 i 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:
 - 1) ustaleń ogólnych:
 - a) granicy planu;
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - d) cyfrowo- literowego i kolorystycznego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu,
 - 2) ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:
 - a) strefy kontrolowanej gazociągu.
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,
 - 12) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.
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.

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, przy czym jako nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie 1KD zlokalizowanym wzdłuż drogi ekspresowej, należy rozumieć linię, określającą obszar, poza którym zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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) **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
 - 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - 5) **KD** – teren komunikacji drogowej publicznej,
 - 6) **KDD** – tereny dróg dojazdowych.

§5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) zachowania terenów zieleni oraz 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 zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) 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-U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) pozostałe tereny funkcjonalne nie podlegają ochronie akustycznej.
2. W granicach planu nie występują żadne prawne formy ochrony 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

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:
 - 1) obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych **MN-U** w granicach załącznika nr 1, arkusza nr 1, zapewnia publiczna droga gminna przyległa do terenu planu od strony południowej (dz. ew. nr 346/20) oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony w planie symbolem **KR**;
 - 2) obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych **MW** w granicach załącznika nr 1, arkusza nr 2, zapewnia publiczna droga gminna przyległa do terenu planu od strony północnej (dz. ew. nr

346/20) oraz tereny dróg dojazdowych oznaczone w planie symbolami **KDD** i teren komunikacji drogowej publicznej oznaczony w planie symbolem **1KD**.

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-**

U ustala się:

- a) minimum 1,0 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- b) minimum 2,0 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w planie symbolami **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 terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **KR**, **KDD**, **KD** na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym **ZP**, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji funkcji i nie zmienia przeznaczenia terenu funkcjonalnego,

3) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN-U**, **MW** wzdłuż granic działki budowlanej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji funkcji i nie zmienia przeznaczenia terenu funkcjonalnego,

4) zasady określone w pkt. 3 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm;

2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
 - 1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm do oczyszczalni ścieków;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do 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 niskiego napięcia 0,4 kV lub sieci średniego napięcia 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną za pomocą instalacji fotowoltaicznych umieszczanych na dachach, o mocy odpowiadającej mocy mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 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 niezbędnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) sieci telekomunikacyjne należy realizować jako kablowe umieszczane podziemnie;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować w sposób indywidualny, z zastosowaniem:
 - 1) kotłów grzewczych spełniających normy emisji określone w przepisach odrębnych;
 - 2) mikroinstalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem elektrowni wykorzystujących energię wiatrową oraz biogazowni.

9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia PE dn 90/125 o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 1 m (załącznik nr 1, arkusz nr 2), zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń sieci gazowej należy realizować z uwzględnieniem stref kontrolowanych, wynikających z 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 terenów w granicach strefy kontrolowanej sieci gazowej, w odległościach określonych na Załączniku Nr 1 arkusza nr 2, ustala się sposoby zagospodarowania zgodnie z przepisami z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
2. Na terenie planu nie występują tereny górnicze.
3. Na terenie planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Na terenie planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
5. Na terenie planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, w związku z brakiem jego opracowania.

§10.

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

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) w granicach strefy kontrolowanej sieci gazowej, w odległościach określonych na Załączniku Nr 1 arkusza nr 2, zgodnie z przepisami z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,
 - 2) na terenie 1KD, w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren funkcjonalny od strony drogi ekspresowej, zakazuje się realizacji obiektów budowlanych oraz niebędących obiektami budowlanymi reklam, zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

§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 terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **MN-U** – 1000 m²;
 - b) na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **MW** – 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych:
 - a) na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **MN-U** – 20 m;
 - b) na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **MW** – 30 m;
 - 3) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się;
 - 4) nie ustala się parametrów nowo wydzielanych działek gruntu 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.

§12.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią tereny oznaczone w planie symbolami literowymi **KD** i **KDD**.
2. Na obszarach przestrzeni publicznej dopuszcza się realizację zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów funkcjonalnych.

§13.

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) **MN-U** – 2,5%,
 - 2) **MW** – 2,5%,
 - 3) **KR** – 10%,

- 4) pozostałe tereny – 0,1%.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§14.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami MN-U

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1MN-U, 2MN-U**:
 - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) obiektów małej architektury;
 - 3) usługi należy realizować jako nieuciążliwe,
 - 4) w graniach terenów funkcjonalnych nie dopuszcza się realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - 5) funkcje mieszkaniową jednorodziną i usługową w ramach jednej działki budowlanej należy realizować łącznie lub zamiennie,
 - 6) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) pokrycia dachowe wszystkich budynków i obiektów małej architektury, w tym wiat i altan w granicach jednej działki budowlanej należy wykonać w jednakowej kolorystyce,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) miejsca postojowe - zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
 - 7) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 50%,
 - dla zabudowy usług – minimum 40%,
 - 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:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,30 (30%),
 - dla zabudowy usług – 0,40 (40%)
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1,2,
 - dla zabudowy usług – 1,6;
- 8) ustala się, że w przypadku łączenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej należy przyjąć wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków mieszkaniowych lub budynków usług:
- a) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 12,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, kryte dachówką, blachą lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego,
 - d) dopuszcza się realizację dachów płaskich,
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, blacha, tynki w kolorystyce barw pastelowych lub w odcieniach szarości;
- 10) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych, garażowych:
- 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, blachą lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego,
 - c) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień, ceramika, blacha, tynki w kolorystyce barw pastelowych lub w odcieniach szarości;
- 11) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 5,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachą, blachodachówką lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
- 12) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m.
- 13) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m².

§15.

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 literowymi **1MW, 2MW**:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację obiektów małej architektury i garaży;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą,
 - b) dopuszcza się realizację garaży w bryle budynku mieszkalnego wielorodzinnego na kondygnacji podziemnej,
 - c) budynki garażowe realizować jako wolnostojące,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) miejsca postojowe - 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 25%,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,10 (10%),
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,65 (65%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,10,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,6;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - a) wysokość zabudowy - do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
 - d) dopuszcza się realizację dachów płaskich krytych papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi,
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, stal, panele elewacyjne, tynki w kolorystyce barw pastelowych lub w odcieniach szarości;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków garażowych:
 - a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 5,0 m,
 - b) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
 - c) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień, ceramika, tynki w kolorystyce barw pastelowych lub w odcieniach szarości,

- 7) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m.
- 8) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 2000 m².

§16.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowymi ZP.

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1ZP**:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zieleni urządzonej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych;
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) wolnostojących paneli fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 500kW;
 - 3) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 90%,
 - 5) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 10,0 m.

§17.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem KD

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KD**:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren komunikacji drogowej publicznej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - c) obiektów małej architektury;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się realizację nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej w celu izolacji od strony drogi ekspresowej,
 - 5) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KD** – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

§18.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami KDD

- 1.** Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDD, 2KDD**:
 - 1)** przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny dróg dojazdowych;
 - 2)** w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się lokalizację chodników oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3)** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDD, 2KDD** – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4)** ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

§19.

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

- 1.** Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym **1KR**:
 - 1)** przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren komunikacji drogowej 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 **1KR** – szerokość 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4)** w granicach terenu funkcjonalnego **1KR** projektuje się plac do zawracania samochodów,
 - 5)** ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

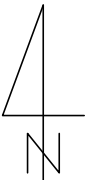
§20.

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

Przewodniczący Rady Gminy Ostróda

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
DZ. EW. NR 346/20 I 347 ORAZ DZ. EW. NR 346/6, 346/7, 346/48, 346/47, 348
POŁOŻONYCH W OBRĘBIE KAJKOWO, GMINA OSTRÓDA

Załącznik Nr 1, Arkusz Nr 1
do Uchwały Nr...
Rady Gminy Ostróda z dnia...



SKALA 1:1000



UKŁAD
WSPÓŁRZĘDNYCH
PL-2000 strefa VII

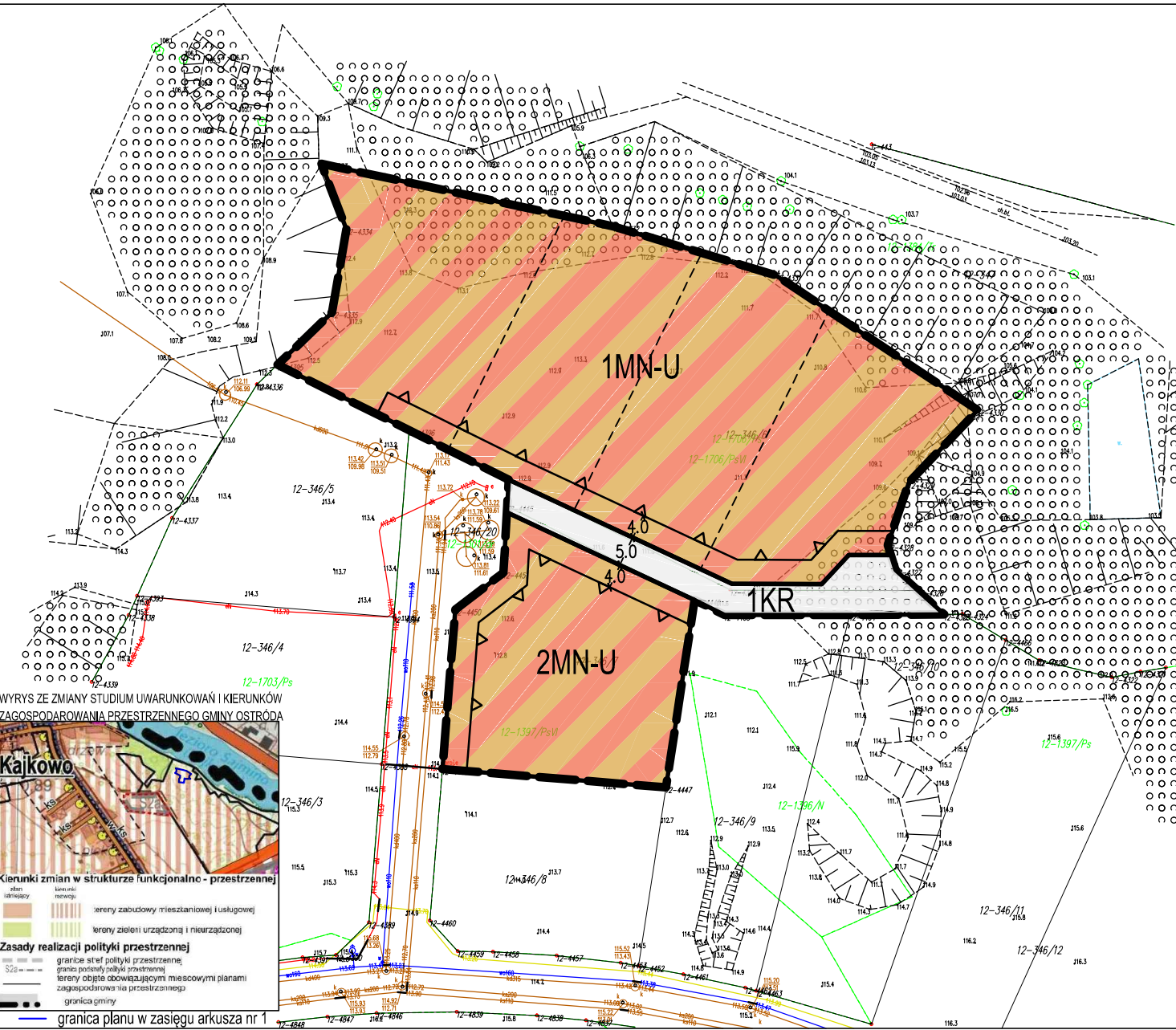
Plan został sporządzony na mapie zasadniczej w postaci wektorowej
pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
(Starostwo Powiatowe w Ostródzie)

USTALENIA :

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O
RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH
ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ
WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE :

- WYMIAROWANIE W METRACH
- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSTRÓDA

Kajkowo

Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno - przestrzennej

- obszar istniejący
- obszar nowego
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej

Zasady realizacji polityki przestrzennej

- granice stref polityki przestrzennej
- granice posiedzi polityki przestrzennej
- tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
- granica gminy
- granica planu w zasięgu arkusza nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZ. EW. NR 346/20 I 347
ORAZ DZ. EW. NR 346/6, 346/7, 346/48, 346/47, 348 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE KAJKOWO, GMINA OSTRÓDA

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI



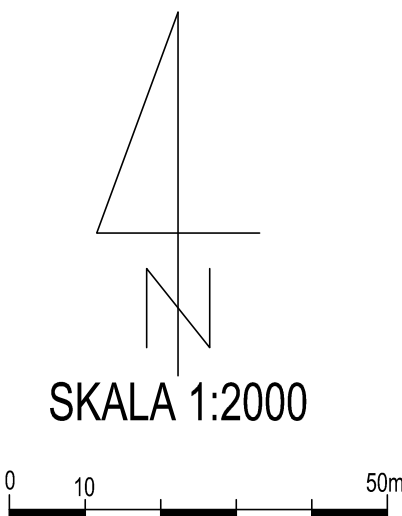
PLUSKI, UL. PLUSZNA 19, 11-034 STAWIGUDA

AUTORYZACJA OPRACOWANIA			Załącznik Nr 1, Arkusz Nr 1
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Maciej Wronka		SKALA 1:1000
PROJEKTANT	mgr inż. Marta Witkowska		DATA 05.2023

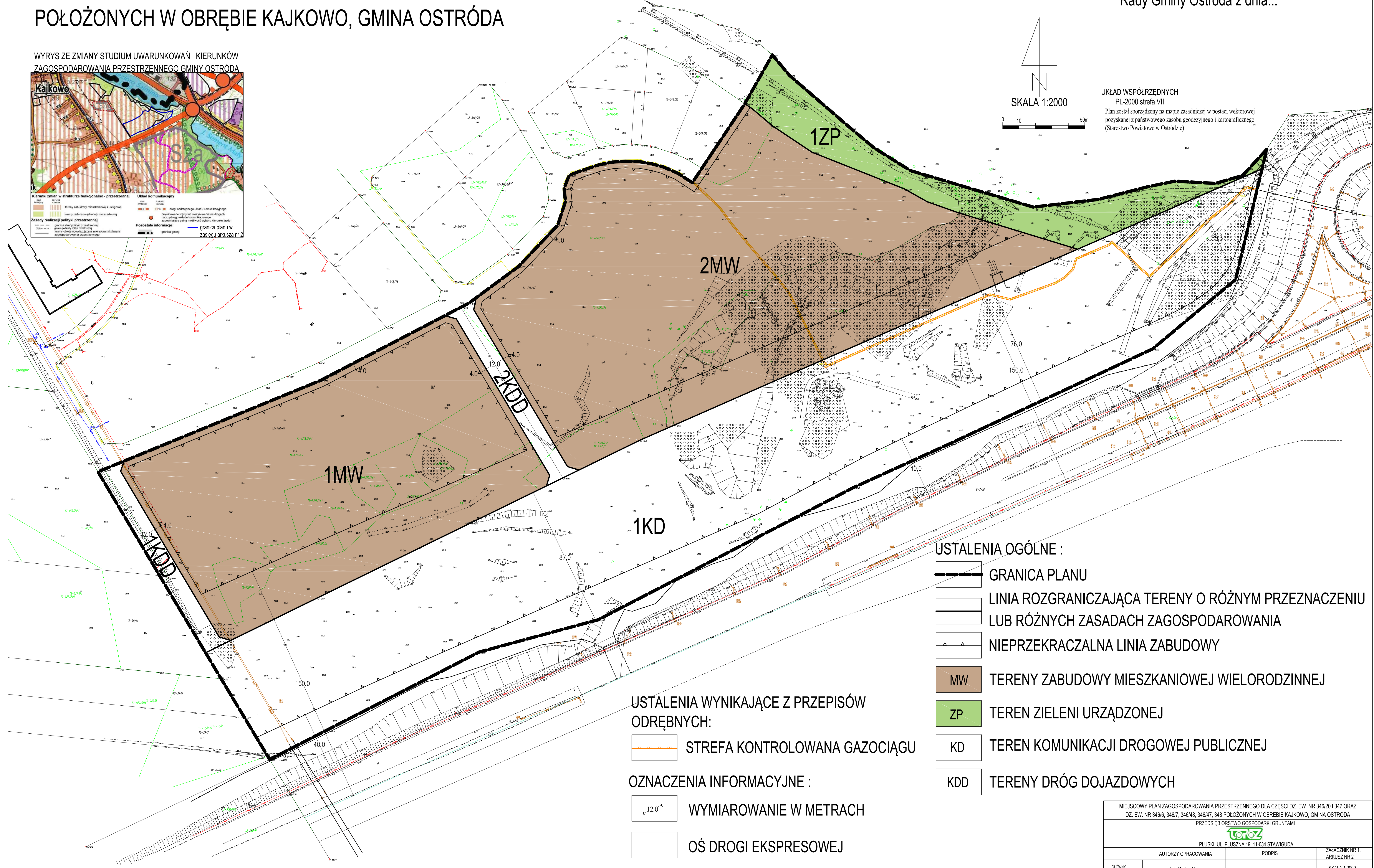
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
DZ. EW. NR 346/20 I 347 ORAZ DZ. EW. NR 346/6, 346/7, 346/48, 346/47, 348
POŁOŻONYCH W OBRĘBIE KAJKOWO, GMINA OSTRÓDA

Załącznik Nr 1, Arkusz Nr 2
do Uchwały Nr...
Rady Gminy Ostróda z dnia...

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSTRÓDA



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH
PL-2000 strefa VII
Plan został sporządzony na mapie zasadniczej w postaci wektorowej
poryskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
(Starostwo Powiatowe w Ostródzie)



- USTALENIA OGÓLNE :
- GRANICA PLANU
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
 - ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
 - KD TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ
 - KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW
ODRĘBNYCH:

STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU

OZNACZENIA INFORMACYJNE :

WYMIAROWANIE W METRACH

OŚ DROGI EKSPRESOWEJ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZ. EW. NR 346/20 I 347 ORAZ DZ. EW. NR 346/6, 346/7, 346/48, 346/47, 348 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE KAJKOWO, GMINA OSTRÓDA			
PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI			
PLUSKI, UL. PLUSZNA 19, 11-034 STAWIGUDA		Załącznik Nr 1, Arkusz Nr 2	
AUTORIZACJA OPRACOWANIA		PODPIS	
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Maciej Wronka	SKALA 1:2000	
PROJEKTANT	mgr inż. Marta Wilkowska	DATA 06.2023	