

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. ew. nr 141/120, 143/2 położonych w obrębie Mała Ruś, 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXVI/215/2020 Rady Gminy Ostróda z dnia 11 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. ew. nr 141/120, 143/2 położonych w obrębie Mała Ruś, 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 dz. ew. nr 141/120, 143/2 położonych w obrębie Mała Ruś, 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 1:2000, zatytułowanego jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dz. ew. nr 141/120, 143/2 położonych w obrębie Mała Ruś, 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 1:2000 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) pasa terenu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - 8) obszaru stanowiska archeologicznego;
 - 9) 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
5. Z racji braku występowania uwarunkowań na terenie objętym niniejszym planem, w planie nie ustala się:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) 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 stanie się główną i dominującą formą zagospodarowania 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 gruntu 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 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,
 - 7) **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) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **Zn** – tereny zieleni naturalnej
- 4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **Wr** – tereny rowów melioracyjnych;
- 6) **Ws** – teren wód powierzchniowych stojących;
- 7) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 8) **KDpr** – tereny ciągów pieszo-rowerowych;
- 9) **KP** – teren parkingu.

§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 inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
 - 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyłym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) 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) 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. W zakresie systemów komunikacji ustala się, iż obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewniają publiczne drogi gminne przyległe do terenu planu poprzez drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolami **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 budynek mieszkalny;
 - 2) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych w planie symbolami **U** ustala się minimum 2,0 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
 - 3) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych wyłącznie na terenie własnej działki;
 - 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) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **KDW**, **KDpr** i **KP** 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, U, 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;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, z chwilą jej wybudowania, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 4) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako 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) mikroinstalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem elektrowni wykorzystujących energię wiatrową.
9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń sieci gazowej należy realizować z uwzględnieniem stref kontrolowanych, w odległościach wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

§9.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Dla obszaru stanowiska archeologicznego zlokalizowanego na Załączniku nr 1 wraz ze strefą ochrony archeologicznej, zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.
2. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze.
3. Na terenie objętym planem, w zasięgu 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.
4. Na terenie objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
5. Na terenie objętym planem 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 odległości 100 m od granicy stanowiska archeologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu opieki i ochrony nad zabytkami;
- 2) w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami branżowymi;
- 3) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat oraz raz na 100 lat, 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) obszar planu graniczy z Pomnikiem Historii „Kanał Elbląski”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na terenie sąsiadującym z Kanałem Elbląskim wszelką działalność regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 3) zachowuje się obszar stanowiska archeologicznego o nr obszaru AZP 25-56/2, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości - II, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) wyznacza się w odległości 100 m od stanowiska archeologicznego o nr obszaru AZP 25-56/2, granicę strefy ochrony archeologicznej, dla której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakresem uzgodnionym z właściwym organem sprawującym opiekę konserwatorską nad zabytkami.

§12.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach 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** – 1200 m²;
 - b) na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **U** – 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych:
 - a) na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **MN** – 25 m;
 - b) na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **U** – 30 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.

§13.

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

Ustala się wysokość stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **MN, U** – 30%,
- 2) **KDW, KP, KDpr** – 10%,
- 3) pozostałe tereny funkcjonalne – 0,01%.

ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§14.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1MN** do **42MN**:
 - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) dojeżdż i dojazdów,
 - d) obiektów małej architektury.
 - 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować w formie wolnostojącej,
 - b) garaże realizować jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących lub połączonych z innymi budynkami,
 - c) budynki gospodarcze i wiaty realizować w formie wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
 - d) altany realizować jako wolnostojące,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
 - 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 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;
 - 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - 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) usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle lub prostopadle do osi drogi obsługującej działkę, przy czym dla działek zlokalizowanych na terenach funkcjonalnych 12MN, 15MN, 18MN, przy których oś obsługującej drogi nie stanowi linii prostej, usytuowanie kalenic należy realizować prostopadle lub równolegle do dłuższych granic działek,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych, garażowych:
- a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle lub prostopadle do osi drogi obsługującej działkę, przy czym dla działek zlokalizowanych na terenach funkcjonalnych 12MN, 15MN, 18MN, przy których oś obsługującej drogi nie stanowi linii prostej, usytuowanie kalenic należy realizować prostopadle lub równolegle do dłuższych granic działek,
 - 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,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 5,0 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;
- 8) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 9) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1200 m².

§15.

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1U** do **4U**:
 - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy usługowej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:

- a) budynków gospodarczych,
 - b) budynków garażowych,
 - c) wiat i altan,
 - d) dojeżdżalni i dojazdów,
 - e) miejsc postojowych,
 - f) obiektów małej architektury;
- 3) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe;
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
- a) budynki usługowe realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą,
 - b) garaże realizować jako wbudowane w bryłę budynku usługowego lub w formie budynków wolnostojących lub połączonych z innymi budynkami,
 - c) budynki gospodarcze i wiaty realizować w formie wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami nieusługowymi,
 - d) altany realizować jako wolnostojące,
 - e) dojeżdżalnie i dojazdy oraz miejsca postojowe realizować jako utwardzone,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) 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 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 – 0,45 (45%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5;
- 6) 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 dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, stal, panele elewacyjne, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych i garażowych:
- a) wysokość zabudowy do 10,0 m,

- b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, stal, panele elewacyjne, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 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;
 - 9) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m;
 - 10) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1500 m².

§16.

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

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1ZN** do **34ZN**:
 - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zieleni naturalnej;
 - 2) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych.

§17.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZP

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**:
 - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zieleni urządzonej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - b) boisk sportowych,
 - c) urządzeń sportowych,
 - d) altan,
 - e) obiektów małej architektury,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 80%;
 - 4) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla altany:
 - a) wysokość zabudowy nie wyżej niż 4,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką, materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;
 - 5) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m.

§18.

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

Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1Wr** do **33Wr**:

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

§19.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowymi Ws

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

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren wód powierzchniowych stojących;
- 2) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu.

§20.

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

Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1KDW** do **35KDW**:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 16KDW, 18KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 34KDW, 35KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **6KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 29KDW, 32KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **12KDW, 13KDW, 14KDW, 17KDW, 19KDW, 28KDW, 30KDW, 31KDW, 33KDW** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **11KDW, 15KDW, 23KDW** – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 7) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **7KDW** – szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 15KDW, 16KDW, 18KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 24KDW, 27KDW, 28KDW, 34KDW** w projektuje się plac do zawracania pojazdów;
- 9) ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m.

§21.

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

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

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny ciągów pieszo-rowerowych;
- 2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDpr, 2KDpr** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m.

§22.

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

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

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren parkingu;
- 2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 8,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§23.

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