

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze działek położonych w obrębie Ryn 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXI/229/2017 Rady Gminy Ostróda z dnia 9 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze działek położonych w obrębie Ryn gmina 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 w obszarze działek położonych w obrębie Ryn 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 w obszarze działek położonych w obrębie Ryn 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) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 4) cyfrowo - literowego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;
 - 5) pasa ochrony funkcyjnej terenu wokół linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
3. Elementy rysunku niewymienione w ust.2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 9) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

- 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 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;
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

ROZDZIAŁ II

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **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,
 - 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków,
 - 3) **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,
 - 4) **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,

- 5) **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,
- 6) **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** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 3) **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - 4) **RM** – teren zabudowy zagrodowej,
 - 5) **R** – tereny rolnicze,
 - 6) **ZN** – tereny zieleni naturalnej,
 - 7) **W** – teren rowu melioracyjnego,
 - 8) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) 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 terenu funkcjonalnego oraz minimalnych powierzchni 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 realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu;
 - c) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
 - 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 należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
 - 6) nakazuje się projektowane zagospodarowanie terenów dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
 - 7) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MNU** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **R** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **RM** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.

2. Ustala się, że w zakresie ochrony przyrody obowiązują przepisy odrębne wynikające z położenia planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich.

§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 obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewnia powiatowa droga publiczna przyległa do granicy planu poprzez gminną drogę wewnętrzną **18KDW** oraz pozostałe drogi wewnętrzne oznaczone symbolami od **1KDW** do **17KDW**.
2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenu funkcjonalnego w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej w planie symbolem **MN** ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na jeden budynek mieszkalny;
 - 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych w planie symbolem **MNU** ustala się:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na jeden budynek mieszkalny,
 - b) dla budynków mieszkalno-usługowych i budynków usług nieuciążliwych minimum 2,0 miejsca postojowe na obiekt lub 2,0 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
 - 3) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych w planie symbolem **U** ustala się minimum 2,0 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lub 2,0 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
 - 4) dla zabudowy zagrodowej realizowanej na terenach rolniczych oznaczonych w planie symbolem **R** ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na 1 budynek mieszkalny,

- 5) dla zabudowy zagrodowej realizowanej na terenie zabudowy zagrodowej oznaczonej w planie symbolem **RM** ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na 1 budynek mieszkalny,
 - 6) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
- 1) możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych 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 **MN, MNU, U** 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;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, z chwilą jej wybudowania, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
 - 4) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane podziemnie;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) zaopatrzenie w ciepło należy realizować w sposób indywidualny, z zastosowaniem kotłów spełniających normy emisji określone w przepisach odrębnych;
9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej z chwilą jej wybudowania i oddania do użytkowania;
 - 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. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) dla terenu planu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich;
 - 2) dla gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
2. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze.
 3. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
 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 ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) w pasie ochrony funkcyjnej wyznaczonym wokół linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz normach i zasadach branżowych;
 - 3) dla gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§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 scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych:

- a) na terenach funkcjonalnych **MN** – 1200 m²;
 - b) na terenach funkcjonalnych **MNU** – 1500 m²;
 - c) na terenach funkcjonalnych **U** – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych:
- a) na terenach funkcjonalnych **MN** – 25 m;
 - b) na terenach funkcjonalnych **MNU** – 30 m²;
 - c) na terenach funkcjonalnych **U** – 50 m²;
- 3) kąty położenia granic działek na terenach funkcjonalnych **MN**, **MNU**, **U** w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
- 4) nie ustala się parametrów na pozostałych terenach funkcjonalnych.
4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz dojazdów i dojazdów.

§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) **MN, MNU, U** – 5%,
 - 2) **KDW** – 5%,
 - 3) Pozostałe tereny funkcjonalne – 0,01%.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§13.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenów funkcjonalnych oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym MN.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1MN** do **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) zieleni urządzonej,
 - d) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować w formie zabudowy wolnostojącej,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe, wiaty realizować jako wolnostojące lub zespolone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
 - c) altany realizować jako wolnostojące,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenów funkcjonalnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 70%,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25 (25%),
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,09,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
 - d) dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich;
 - e) dopuszcza się możliwość realizacji dachów zielonych;
 - f) w elewacji stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w odcieniach barw pastelowych;

- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej jednak niż 6,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - c) dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w odcieniach barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
 - a) wysokość zabudowy nie wyżej niż 6,0 m,
 - b) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, gontem drewnianym lub bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
- 8) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3 m;
- 9) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10 m;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1200 m².

§14.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenów funkcjonalnych oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym MNU.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1MNU** do **2MNU**:
 - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) budynków garażowych,
 - b) budynków gospodarczych,
 - c) wiat i altan,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) zieleni urządzonej,
 - f) obiektów małej architektury;

- 3) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe;
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować w formie zabudowy wolnostojącej z możliwością zespolenia z budynkiem usług oraz budynkiem garażowym,
 - b) budynki usług realizować w formie zabudowy wolnostojącej z możliwością zespolenia z budynkiem mieszkalnym, garażowym i gospodarczym,
 - c) budynki gospodarcze, garażowe, wiaty realizować jako wolnostojące lub zespolone z innymi budynkami,
 - 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;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenów funkcjonalnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 70%,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25 (25%),
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usług:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
 - d) w elewacji stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w odcieniach barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej jednak niż 6,0 m,

- b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - c) dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w odcieniach barw pastelowych;
- 8) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) wysokość zabudowy- nie wyżej niż 6,0 m,
 - b) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, gontem drewnianym lub bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
- 9) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3 m;
- 10) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10 m;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1500 m².

§15.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenów funkcjonalnych oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym U.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1U** do **2U**:
- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy usługowej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) budynków garażowych,
 - b) budynków gospodarczych,
 - c) wiat i altan,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) zieleni urządzonej,
 - 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 zespolone z innymi budynkami,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe, wiaty realizować jako wolnostojące lub zespolone z innymi budynkami,
 - c) altany realizować jako wolnostojące,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenów funkcjonalnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 45%,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35 (35%),
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,05;
- 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 10,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
 - c) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 10° do 45°, kryty papą, membraną, blachą, dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;
 - d) dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich;
 - e) dopuszcza się możliwość realizacji dachów zielonych;
 - f) w elewacji stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, stal, blacha, panele i kasetony, tynki w odcieniach barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat:
- a) wysokość zabudowy nie wyżej niż 6,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
 - c) dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 10° do 45°, kryty papą, membraną, gontem bitumicznym, blachą, dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;

- d)** w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, stal, blacha, panele i kasetony, tynki w odcieniach barw pastelowych;
- 8)** ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla altany:
 - a)** wysokość zabudowy nie wyżej niż 6,0 m,
 - b)** dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, gontem drewnianym lub bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
- 9)** ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3 m;
- 10)** ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 15 m;
- 11)** ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 2000 m².

§16.

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

- 1.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1RM**:
 - 1)** przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zabudowy zagrodowej;
 - 2)** w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego w ich liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych wchodzących w skład zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3)** nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4)** miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 uchwały;
 - 5)** ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a)** powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 60%;
 - b)** maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35 (35%)
 - c)** wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05;
 - d)** wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,70;
 - 6)** ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej:
 - a)** wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
 - b)** usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną;

- c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
 - d) w elewacji stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w odcieniach barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla pozostałych obiektów budowlanych wchodzących w skład zabudowy zagrodowej:
- a) wysokość zabudowy nie wyżej niż 12,0 m;
 - b) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 10° - 45°, dachy kryte dachówką, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały takie jak cegła, kamień, drewno, stal, blacha, panele i kasetony elewacyjne, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 8) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 12,0 m;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 4500 m².

§17.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym R.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1R, 2R, 5R, 6R, 7R**:
- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny rolnicze;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych w ich liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych wchodzących w skład zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 uchwały;
 - 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 90%;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05 (5%)
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,1;

- 6) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
 - d) w elewacji stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w odcieniach barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla pozostałych obiektów budowlanych wchodzących w skład zabudowy zagrodowej:
 - a) wysokość zabudowy nie wyżej niż 12,0 m;
 - b) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 10° - 45°, dachy kryte dachówką, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały takie jak cegła, kamień, drewno, stal, blacha, panele i kasetony elewacyjne, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 8) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 12,0 m;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 20 000 m².
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **3R, 4R**:
 - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny rolnicze;
 - 2) ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

§18.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym 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 lokalizacji obiektów budowlanych.

§19.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym W.

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1W**:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren rowu melioracyjnego;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem dojazdów, dojazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) ustala się, że wszystkie prace związane z utrzymaniem i modernizacją urządzeń melioracji wodnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§20.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1KDW** do **18KDW**:
 - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny dróg wewnętrznych;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) chodników,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) zieleni urządzonej;
 - 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolami **2KDW**, **8KDW** – szerokość 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolami **1KDW**, **6KDW**, **7KDW** i od **9KDW** do **18KDW** – szerokość 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem **5KDW** – szerokość 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolami **3KDW, 4KDW** – szerokość 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych projektuje się place do zawracania samochodów;
- 8) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3 m;
- 9) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§21.

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

Przewodniczący Rady Gminy Ostróda