

**UCHWAŁA NR ...
RADY GMINY OSTRÓDA**

z dnia ...

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie
i miejscowości Kajkowo przy ulicy Bukowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XVI/117/2016 Rady Gminy Ostróda z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie i miejscowości Kajkowo przy ulicy Bukowej oraz Uchwały Nr XXXII/265/2021 Rady Gminy Ostróda z dnia 29 marca 2021 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie i miejscowości Kajkowo przy ulicy Bukowej, Rada Gminy Ostróda, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń 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 obrębie i miejscowości Kajkowo przy ulicy Bukowej, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.
2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego:
 - 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) **rysunku planu**, sporządzonego w skali 1 : 1000 zatytułowanego jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie i miejscowości Kajkowo przy ulicy Bukowej”, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych Gminy Ostróda, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 5) **danych przestrzennych** utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.
2. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
 - 1) granicy planu;
 - 2) przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 4) cyfrowo- literowego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu
 - 5) pasa ochrony funkcyjnej wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
3. Elementy rysunku niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 6) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 7) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 8) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
 - 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 10) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
3. Plan, z racji braku występowania uwarunkowań i przesłanek na terenach objętych opracowaniem, nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) 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;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

ROZDZIAŁ II

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3

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) **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) **PU** - tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;
 - 2) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

§ 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) 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 zgodnie z 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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia:
 - a) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - b) dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności dla mieszkańców i użytkowników nieruchomości zlokalizowanych w otoczeniu obszaru opracowania planu;
 - c) rozprzestrzeniania się czynników uciążliwych na okoliczne tereny zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi;
 - d) dla jakości płodów rolnych, sadowniczych lub ogrodniczych na pobliskich terenach.

- 3) nakazuje się prowadzenie działalności produkcyjnej przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie w zakresie wytwarzania hałasu, pyłów i innych zanieczyszczeń powietrza na otoczenie;
 - 4) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu;
2. W granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.
 3. Na terenie objętym planem 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, że obsługę komunikacyjną terenu funkcjonalnego zapewniają tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami KDL oraz gminna droga publiczna – ul. Bukowa przyległa do terenu planu.
2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenów funkcjonalnych w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - 1) dla terenu zabudowy produkcyjno-usługowej ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
 - 2) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych w granicach własnej działki;
 - 3) 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) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **KDL** 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 **PU**

na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmienia przeznaczenia terenu funkcjonalnego i nie ogranicza jego realizacji:

- a) wzdłuż granic działki budowlanej,
- b) w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny funkcjonalne PU.

2. 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;

3. 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;
- 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

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych
- 3) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczone podziemnie;

- 3) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenie w ciepło:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w sposób indywidualny;
 - 2) na terenach oznaczonych w planie symbolami PU dopuszcza się ogrzewanie zabudowy z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 7. ustala się zasady z zakresu zaopatrzenie w gaz:
 - 1) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia zabudowy w gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się, iż dla sieci gazowych obowiązują strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

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 w strefach ograniczonego zagospodarowania obowiązujących dla linii elektroenergetycznych, zgodnie z normami, przepisami i zasadami branżowymi.

§ 10.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **PU**:
 - 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych – 10 000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych – 50 m;
 - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;
4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej.

§11.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone w planie symbolami **KDL**.
2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się realizację zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenu funkcjonalnego.

§ 12.

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

1. Ustala się wysokość stawki procentowej dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem literowym:
 - 1) **PU** – 30%
 - 2) **KDL** – 30%.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 13.

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1PU**;
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;
 - 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów,
 - b) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 20%;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01 (1%);
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,70 (70%);

- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,4;
- 4) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla obiektów budowlanych:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie wyżej niż 16,0 m;
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się;
 - c) dach płaski kryty papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 7° do 35°, kryty blachodachówką, materiałami bitumicznymi, blachą, membraną lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, panele, kasetony elewacyjne, blacha, szkło, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 5) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach 1PU: 5000 m²;
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **2PU**:
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej ;
 - 2) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę;
 - b) zezwala się na przeprowadzenie robót budowlanych w ramach istniejących budynków, pod warunkiem, że będą zgodne z ustaleniami niniejszego planu;
 - c) budynki należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów,
 - d) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 5%;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01 (1%);
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,70 (70%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,1;

- 4) ustala się następujące parametry techniczne budynków :
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie wyżej niż 20,00 m;
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się;
 - c) dach płaski kryty papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 7° do 35°, kryty blachodachówką, materiałami bitumicznymi, blachą, membraną lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, panele, kasetony elewacyjne, blacha, szkło, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 5) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach 2PU: 4000 m²;
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **3PU**:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;
 - 2) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów;
 - b) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 5%;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01 (1%);
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,70 (70%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,1,
 - 4) ustala się następujące parametry techniczne budynków :
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie wyżej niż 20,00 m;
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się;
 - c) dach płaski kryty papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 7° do 35°, kryty blachodachówką,

- materiałami bitumicznymi, blachą, membraną lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
- d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, panele, kasetony elewacyjne, blacha, szkło, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 5) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach 3PU: 3000 m².

§ 14.

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

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDL**:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, chodników, ścieżek rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego zgodnie z rysunkiem planu tj. 15 m;
 - 4) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3 m;
 - 5) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10 m.
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **2KDL**:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny dróg publicznych klasy lokalnej
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: chodników, ścieżek rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) teren funkcjonalny **2KDL** stanowi poszerzenie terenu drogi przyległej do terenu planu;
 - 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu - docelowa szerokość pasa drogowego 15m wraz z działką nr 290 stanowiącą drogę przyległą do obszaru planu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15.

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