

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
miejscowości Górka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr XXIX/208/2017 Rady Gminy Ostróda z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Górka, 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 dla miejscowości Górka, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.
2. Plan stanowi zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Górka gmina Ostróda uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII/366/02 z dnia 11.07.2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Górka gmina Ostróda.
3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego:
 - 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) **rysunku planu**, sporządzonego w skali 1:2000, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Górka”, 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, 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 opracowania 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) obszaru stanowiska archeologicznego;
 - 6) pasa ochrony funkcyjnej terenu wokół istniejącej linii napowietrznej SN 15kV o szerokości 7m od osi linii w obie strony
 - 7) strefy kontrolowanej od sieci gazowej wysokiego ciśnienia.
3. Plan miejscowy 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;
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) 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;
 - 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 12) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

- 13) 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;
- 14) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:
 - 1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - a) **podstawowym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu stanie się główną i dominującą funkcją zagospodarowania tego terenu,
 - b) **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,
 - c) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów liniowych o których mowa w przepisach odrębnych. Wyłączenie to nie ma zastosowania w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi ekspresowej S7 a nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - d) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez rolników w gospodarstwach rolnych, polegające na wynajmowaniu pokoi i sprzedaży posiłków domowych oraz inne usługi związane z pobytem turystów, przy czym baza noclegowa w gospodarstwie nie może przekroczyć 5 pokoi do wynajęcia;
 - e) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu,
 - f) **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,
 - g) **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 przeznaczenie terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
 - 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 3) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - 4) **U** – teren zabudowy usługowej,
 - 5) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oraz agroturystyki,
 - 6) **R** – tereny rolnicze,
 - 7) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - 8) **PU** – teren obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów,
 - 9) **ZP** - tereny zieleni urządzonej,
 - 10) **ZL** – teren lasów,
 - 11) **ZD** – teren ogrodów działkowych,
 - 12) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
 - 13) **KDS** – teren drogi publicznej klasy ekspresowej,
 - 14) **KDZ** - teren dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - 15) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej,
 - 16) **KDW** – teren dróg wewnętrznych,
 - 17) **K** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.

§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 terenów funkcjonalnych;
 - 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 ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenu funkcjonalnego.
3. Zabrania się lokalizacji reklam przy drodze ekspresowej 1KDS.

§6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **MNU, U, RM, PU**, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 2) Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 3) działalność obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - 4) w ramach realizacji podstawowego przeznaczenie terenu funkcjonalnego PU, na obszarze oznaczonym symbolem ZI bezpośrednio sąsiadującym z terenem inwestycji, należy wykonać pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej o szerokości 15m, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w minimum 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, w celu oddzielenia funkcjonalnego i optycznego obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów od terenów MNU i ZD;
 - 5) nakazuje się prowadzenie działalności produkcyjnej i usługowej przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie w zakresie wytwarzania hałasu, pyłów i innych zanieczyszczeń powietrza na otoczenie;
 - 6) dopuszcza się lokalizację zakładów mogących powodować potencjalnie znaczące oddziaływanie na środowisko, pod warunkiem zastosowania separacji przestrzennej od istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w celu zamknięcia uciążliwości prowadzonej działalności w granicach działki lub terenu, na których prowadzona jest ta działalność;
 - 7) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
 - 8) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **MNU** – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - d) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

- e) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **ZD** – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
 - f) pozostałe tereny funkcjonalne nie podlegają ochronie akustycznej.
2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
- 1) część obszaru planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§7.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

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

§8.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) zachowuje się obszar zabytku archeologicznego o nr AZP 26-57, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
 - 2) nakazuje się ochronę zabytku archeologicznego oraz prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej w jego obrębie, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

§9.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią:
- 1) tereny dróg publicznych stanowiących pasy drogowe dróg publicznych, oznaczone w planie symbolami **1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL**;
 - 2) Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się realizację zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenu funkcjonalnego.

§10.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:
- 1) obsługę komunikacyjną terenu objętego opracowaniem planu zapewnia publiczna droga powiatowa Nr 3012N poprzez publiczne drogi gminne i drogi wewnętrzne oraz drogi serwisowe i dojazdowe w ramach drogi ekspresowej, które to w przypadku zmiany

zagospodarowania terenów przyległych do pasa drogowego wymagają przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

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 mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny;
 - 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe na jeden lokal;
 - 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się minimum:
 - a) 1,0 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny,
 - b) 1,0 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy w budynku mieszkalno-usługowym,
 - c) 2,0 miejsca postojowe na jeden budynek usługowy,
 - 4) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowym **U, P, PU** ustala się minimum 3,0 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
 - 5) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych w granicach własnej działki;
 - 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) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych;
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym opracowaniem planu na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji funkcji i nie zmienia przeznaczenia terenu funkcjonalnego:
 - a) wzdłuż granic działki budowlanej,
 - b) w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren funkcjonalny.
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 z terenów zabudowy należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- a) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji deszczowej 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,
 - 3) 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 zabudowy należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - a) na terenie opracowania planu 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
 - 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;
 - 4) zagospodarowanie terenu należy projektować z uwzględnieniem istnienia urządzeń i sieci elektroenergetycznych z uwzględnieniem obowiązujących norm i przepisów odrębnych;
7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji dla zabudowy 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 projektowanej zabudowy należy realizować w sposób indywidualny zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - a) dopuszcza się ogrzewanie zabudowy z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) zaopatrzenie w gaz projektowanej zabudowy, należy realizować z sieci gazowej lub w sposób indywidualny na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 - 2) w obszarze opracowania planu istnieją sieci gazowe średniego i wysokiego ciśnienia wykazane na załączniku nr 1, dla sieci gazowych obowiązują strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11.

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 obszaru położonego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych,
 - 2) dla terenu lasu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - 3) dla terenu rolnego o wysokiej klasie bonitacyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - 4) dla terenów w granicach stref kontrolowanych od sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych,
 - 5) dla obszaru stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu opieki i ochrony nad zabytkami.
2. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.
3. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
5. W związku z brakiem audytu krajobrazowego nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

§12.

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

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w pasie ochrony funkcyjnej wyznaczonym wokół istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej SN 15 kV o szerokości 7m od osi linii w obie strony, zgodnie z normami, przepisami i zasadami branżowymi;
 - 3) w granicach stref kontrolowanych od sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi z tym że, dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 zostały zmniejszone odległości bezpieczne, które wynoszą minimum 15,0 m dla:
 - budynków użyteczności publicznej,

- budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- obiektów zakładów przemysłowych (od granicy terenu),
- parkingów.

§13.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§14.

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:
 - 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych:
 - a) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **MN** – 1000 m²;
 - b) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **MW** – 1200 m²;
 - c) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **MNU** – 1200 m²;
 - d) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **U** – 1200 m²;
 - e) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **RM** – 3000 m²;
 - f) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **P** – 3000 m²;
 - g) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **PU** – 2000 m²;
 - h) dla pozostałych terenów funkcjonalnych nie wyznacza się minimalnej powierzchni.
 - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych:
 - a) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **MN** – 25 m;
 - b) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **MW** – 30 m;
 - c) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **MNU** – 25 m;
 - d) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **U** – 30 m;
 - e) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **RM** – 30 m;
 - f) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **P** – 30 m;
 - g) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **PU** – 30 m;
 - h) dla pozostałych terenów funkcjonalnych nie wyznacza się minimalnej szerokości frontu działki.
 - 3) kąty położenia granic działek na terenie funkcjonalnym **MN**, **MW**, **MNU** w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°;

- 4) dla pozostałych terenów funkcjonalnych nie określa się kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.
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.

§15.

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:
- 1) **1MN, 2MN** – 30%;
 - 2) **1MW, 2MW** – 30%
 - 3) **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU** – 30%
 - 4) **1U** – 30%
 - 5) **1RM, 2RM, 3RM** – 30%
 - 6) **1R** – 30%
 - 7) **1P, 2P, 3P** - 30%
 - 8) **1PU, 2PU** – 30%
 - 9) **1ZP, 2ZP, 3ZP** – 30%
 - 10) **1ZL** – 30%
 - 11) **1ZD** – 30%
 - 12) **1ZI, 2ZI, 3ZI** – 5%
 - 13) **1KDS** – 5%,
 - 14) **1KDZ, 2KDZ** – 5%
 - 15) **1KDL, 2KDL, 3KDL** – 5%
 - 16) **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW** – 5%
 - 17) **1K** – 5%.

ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§16.

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1MN, 2MN**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu na terenie funkcjonalnym dodatkowo dopuszcza się lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszego planu;
 - c) budynki mieszkalne realizować jako wolnostojące,
 - d) budynki gospodarcze, garażowe realizować jako wolnostojące lub zespolone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
 - e) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków niemieszkalnych,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §10 ust.2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 50%,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,02 (2%),
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30 (30%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,02
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 12,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego, garażowego:
 - a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 5,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się;

- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany, obiektów małej architektury:
 - a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 4,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;
- 8) wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 12,0 m;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m².

§17.

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1MW, 2MW**:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu na terenie funkcjonalnym dodatkowo dopuszcza się lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów małej architektury;
 - d) budynków gospodarczych i garażowych
 - 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszego planu;
 - c) budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące lub zespolone z innymi budynkami wielorodzinnymi;
 - d) budynki gospodarcze, garażowe realizować jako wolnostojące lub zespolone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
 - e) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków niemieszkalnych,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §10 ust.2 niniejszej uchwały;
 - 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:

- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 30%,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1 (10%),
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50 (50%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
- a) wysokość zabudowy – maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 12,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego, garażowego:
- a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 5,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się;
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany, obiektów małej architektury:
- a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 4,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;
- 8) Wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 12,0 m;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m².

§18.

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU**:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

- 2) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu na obszarze funkcjonalnym dodatkowo dopuszcza się lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów małej architektury;
 - d) budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszego planu ;
 - c) budynki należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów,
 - d) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków niemieszkalnych,
 - e) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §10 ust.2 niniejszej uchwały;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 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 – 0,02 (2%);
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,80 (80%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,02;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,6;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 12,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego, garażowego:
 - a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 5,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się;
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,

- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany, obiektów małej architektury:
 - a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 4,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;
- 8) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków usługowych:
 - a) wysokość zabudowy - maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie wyżej jednak niż 15,0 m;
 - b) usytuowanie kalenic głównych budynków – nie ustala się;
 - c) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°; kryte dostępnymi materiałami do pokryć dachowych w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, szkło, stal, blacha, panele i kasetony elewacyjne, tynki w kolorystyce barw stonowanych;
- 9) wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 15,0 m;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200m².

§19.

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1U**:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren 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) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §10 ust.2 niniejszej uchwały;
 - c) nieprzekraczalne linie 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 – 0,05 (5%);
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,80 (80%);

- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,6;
- 4) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla obiektów budowlanych:
- a) wysokość zabudowy - maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie wyżej jednak niż 15,0 m;
 - b) usytuowanie kalenic głównych budynków – nie ustala się;
 - c) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°; kryte dostępnymi materiałami do pokryć dachowych w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, szkło, stal, blacha, panele i kasetony elewacyjne, tynki w kolorystyce barw stonowanych;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200m² .

§20.

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) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz agroturystyki;
 - 2) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu na obszarze funkcjonalnym dodatkowo dopuszcza się lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów małej architektury;
 - 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszego planu;
 - c) zezwala się jedynie na realizację uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej o obiekty służące do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym obiekty służące agroturystyce;
 - d) budynki należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów;
 - e) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków niemieszkalnych,
 - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §10 ust.2 niniejszej uchwały;

- g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 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 – 0,02 (2%);
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,80 (80%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,02;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,6;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej:
- a) wysokość zabudowy – maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 12,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 6,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla pozostałych obiektów budowlanych:
- a) wysokość zabudowy - maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie wyżej jednak niż 20,0 m;
 - b) usytuowanie kalenic głównych budynków – nie ustala się;
 - c) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°; kryte dostępnymi materiałami do pokryć dachowych w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, szkło, stal, blacha, panele i kasetony elewacyjne, tynki w kolorystyce barw stonowanych;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **2RM**:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz agroturystyki;
 - 2) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu na obszarze funkcjonalnym dodatkowo dopuszcza się lokalizację:

- a) wiat i altan,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszego planu;
 - c) budynki należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów;
 - d) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków niemieszkalnych,
 - e) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §10 ust.2 niniejszej uchwały;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 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 – 0,02 (2%);
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50 (50%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,02;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej:
- a) wysokość zabudowy – maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 12,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 6,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla pozostałych obiektów budowlanych:
- a) wysokość zabudowy - maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie wyżej jednak niż 20,0 m;
 - b) usytuowanie kalenic głównych budynków – nie ustala się;

- c) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°; kryte dostępnymi materiałami do pokryć dachowych w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, szkło, stal, blacha, panele i kasetony elewacyjne, tynki w kolorystyce barw stonowanych;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **3RM**:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz agroturystyki;
 - 2) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu na obszarze funkcjonalnym zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
 - 3) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu na obszarze funkcjonalnym dodatkowo dopuszcza się lokalizację:
 - d) wiat i altan,
 - e) miejsc postojowych,
 - f) obiektów małej architektury;
 - 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszego planu;
 - c) budynki należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów;
 - d) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków niemieszkalnych,
 - e) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §10 ust.2 niniejszej uchwały;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) 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 – 0,02 (2%);
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50 (50%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,02;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0;

- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
 - c) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 6,0 m,
 - d) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla pozostałych obiektów budowlanych:
 - a) wysokość zabudowy - maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie wyżej jednak niż 20,0 m;
 - b) usytuowanie kalenic głównych budynków – nie ustala się;
 - c) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°; kryte dostępnymi materiałami do pokryć dachowych w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, szkło, stal, blacha, panele i kasetony elewacyjne, tynki w kolorystyce barw stonowanych;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§21.

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

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1R**:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny rolnicze;
 - 2) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych,
 - 3) ustala się rolnicze użytkowanie terenu funkcjonalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§22.

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1P, 3P**:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - 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) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §10 ust.2 niniejszej uchwały;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:

- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 10%;
 - 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 – 0,80 (80%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,4;
- 4) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla obiektów budowlanych:
- a) wysokość zabudowy do 45,0 m;
 - b) usytuowanie kalenic głównych budynków – nie ustala się;
 - c) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°; kryte dostępnymi materiałami do pokryć dachowych w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, szkło, stal, blacha, panele i kasetony elewacyjne, tynki w kolorystyce barw stonowanych;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000m².
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **2P**:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - 2) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

§23.

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1PU, 2PU**:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów;

- 2) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszego planu;
 - c) budynki należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów;
 - d) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §10 ust.2 niniejszej uchwały;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 10%;
 - 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 – 0,80 (80%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,6;
- 4) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla obiektów budowlanych:
 - a) wysokość zabudowy - maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jednak niż 15,0 m;
 - b) usytuowanie kalenic głównych budynków – nie ustala się;
 - c) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°; kryte dostępnymi materiałami do pokryć dachowych w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, szkło, stal, blacha, panele i kasetony elewacyjne, tynki w kolorystyce barw stonowanych;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000m².

§24.

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

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP**:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny zieleni urządzonej;
 - 2) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:

- a) na wyznaczonym terenie ZP zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- b) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 90%
- 4) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 8,0 m.
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 1000m²;

§25.

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

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1ZL**:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren lasów;
 - 2) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) na wyznaczonym terenie ZL zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego;
 - b) zasady prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o lasach.
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – zgodnie z przepisami odrębnymi;

§26.

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1ZD**:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren ogrodów działkowych;
 - 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych.
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – nie ustala się;

§27.

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

Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1ZI, 2ZI, 3ZI**:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) w ramach realizacji przeznaczenia terenu funkcjonalnego PU, na obszarze oznaczonym symbolem ZI bezpośrednio sąsiadującym z terenem inwestycji, należy wykonać pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej o szerokości 15m, złożony z gatunków drzew i

krzewów rodzimych z nasadzeniami w minimum 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, w celu oddzielenia funkcjonalnego i optycznego obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów od terenów sąsiednich;

- 3) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się realizację dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 2,0 m.

§28.

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

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDS**:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren drogi publicznej klasy ekspresowej;
 - 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDS** – szerokość zmienna, zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.
 - 3) ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 8,0 m.

§29.

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

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDZ, 2KDZ**:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
 - 2) w ramach podstawowego przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDZ i 2KDZ** – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 8,0 m

§30.

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

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDL, 2KDL, 3KDL**:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
 - 2) w ramach podstawowego przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL** – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 8,0 m.

§31.

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

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW**:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren dróg wewnętrznych;
 - 2) w ramach podstawowego 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, 6KDW** - szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 8,0 m.

§32.

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

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1K**:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
 - 2) w granicach terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1K** dopuszcza się realizację zadań celu publicznego związanych z budową, przebudową, remontem sieci i urządzeń kanalizacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:

- a) powierzchnia biologicznie czynna działki – minimum 10%
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,80 (80%)
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – do 4,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§33.

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

