

UCHWAŁA NR ...
RADY MIEJSKIEJ W OSTRÓDZIE
z dnia ...

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda
dla terenu przy ul. Juliusza Słowackiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr VIII/84/2024 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda dla terenu przy ul. Juliusza Słowackiego, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda, przyjętego Uchwałą Nr XV/99/2015 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda, Rada Miejska w Ostródzie, uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda dla terenu przy ul. Juliusza Słowackiego, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.

2. Plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwanej w dalszej części rysunkiem planu, sporządzonym w skali 1:1000, zatytułowanym jako: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda dla terenu przy ul. Juliusza Słowackiego”;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Miejskiej Ostróda, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) danych przestrzennych utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

2. Część graficzna obowiązuje w następującym zakresie:

- 1) ustaleń ogólnych:
 - a) granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - d) cyfrowo - literowego i kolorystycznego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu,
 - e) strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - f) strefy „E” ochrony konserwatorskiej,
 - g) pasa ochrony funkcyjnej wokół istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej nn 0,4 kV;
- 2) ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:
- a) granicy obszaru Natura 2000 Dolina Drwęcy,
 - b) granicy Rezerwatu przyrody Rzeka Drwęca,
 - c) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat,
 - d) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat,
 - e) granicy strefy kontrolowanej gazociągu niskiego ciśnienia.
3. Elementy części graficznej niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasad 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 8) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 9) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 12) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy,

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

5. Z racji braku występowania uwarunkowań oraz przesłanek na terenie objętym niniejszym planem, w planie nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

ROZDZIAŁ II

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – 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) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków;
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków i budowli zgodnie z przepisami z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 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 na obszarze objętym planem

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) US – teren usług sportu i rekreacji;
- 3) US-KO – teren usług sportu i rekreacji lub obsługi komunikacji;
- 4) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni;
 - 2) zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
 - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy;
 - 4) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
 - 5) przeznaczenia terenów.
2. Ustala się lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.
3. Nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy, dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi: US, US-KO – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. Ustala się, że w zakresie ochrony przyrody obowiązują przepisy odrębne, wynikające z częściowego położenia obszaru objętego planem w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Drwęcy oraz Rezerwatu przyrody Rzeka Drwęca.
3. Na terenie objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie Krajobrazowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.
4. W zakresie ochrony krajobrazu obowiązują przepisy prawa miejscowego wynikające z uchwały Rady Miejskiej w Ostródzie w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania na terenie miasta Ostróda obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu

1. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane - zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w §6 ust. 4;
- 2) nakaz kształtowania nowego zagospodarowania przy uwzględnieniu parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

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

1. W zakresie systemów komunikacji ustala się, iż obsługę komunikacyjną terenów zapewniają:

- 1) przyległa do granicy planu publiczna droga powiatowa nr 3046N (ul. Juliusza Słowackiego);
- 2) przyległa do granicy planu publiczna droga powiatowa nr 3048N (ul. Józefa Sowińskiego);
- 3) przyległe do granicy planu gminne drogi wewnętrzne (dz. ew. nr 50/14, 74/8, obręb 0005 miasta Ostróda).

2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego w planie symbolem literowym MW ustala się minimum 1,2 miejsca do parkowania przypadające na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego w planie symbolem literowym US ustala się minimum 2,0 miejsca do parkowania przypadające na teren;
- 3) dla terenu usług sportu i rekreacji lub obsługi komunikacji, oznaczonego w planie symbolem literowym US-KO ustala się minimum 5,0 miejsc do parkowania przypadających na teren;
- 4) miejsca przeznaczone do parkowania należy wykonać jako utwardzone;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania wykonanych z geokraty lub płyt betonowych ażurowych;
- 6) miejsca do parkowania należy realizować w bryle budynków, w garażach oraz na zewnątrz;
- 7) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się możliwość realizacji miejsc do parkowania dla terenów MW i US na terenie US-KO.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych w planie symbolami literowymi MW, US, US-KO, KP na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmieni przeznaczenia terenów i nie ograniczy ich realizacji.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować wyłącznie z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 90 mm, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

- 1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 160 mm;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, 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 należy realizować z sieci elektroenergetycznych niskiego lub średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną za pomocą instalacji fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
- 5) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej nn 0,4 kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 3,5 m od osi linii po każdej ze stron;
- 6) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w miejscu kolizji, w niezbędnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) sieci telekomunikacyjne należy realizować jako kablowe umieszczane podziemnie;
- 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło należy realizować z miejskiej sieci ciepłowniczej lub w sposób indywidualny z zastosowaniem:
 - a) urządzeń i systemów grzewczych spełniających standardy niskoemisyjne lub normy emisji określone w przepisach odrębnych,
 - b) instalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla sieci gazowej niskiego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana gazociągu, o szerokości 1,0 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią: teren usług sportu i rekreacji oznaczony w planie symbolem literowym US, teren usług sportu i rekreacji lub obsługi komunikacji oznaczony w planie symbolem literowym US-KO oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony w planie symbolem literowym KP.

2. Na obszarach przestrzeni publicznej dopuszcza się realizację zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenu.

§ 10. 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) obejmuje się ochroną konserwatorską obszar planu, dla którego obowiązuje strefa „B” i „E” ochrony konserwatorskiej;
- 2) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania, istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy, obowiązuje nakaz ochrony historycznego układu ulic i placów, historycznych podziałów parcelacyjnych bloków oraz skali zabudowy;
- 3) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ustanawia się ochronę ekspozycji w celu zabezpieczenia właściwego wyeksponowania zespołów oraz obiektów zabytkowych;
- 4) w granicach planu nakazuje się prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej w obszarze strefy „B” i „E” ochrony konserwatorskiej, z uwzględnieniem nakazów zawartych w pkt. 2) i 3) oraz ustaleniach szczegółowych planu.

§ 11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

1. W granicy strefy kontrolowanej gazociągu niskiego ciśnienia obowiązują przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych, dotyczących sieci gazowych i ich usytuowania.

2. Dla części terenu planu, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu, obowiązują zasady wynikające z położenia w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Drwęcy, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony przyrody i ww. obszaru Natura 2000.

3. Dla części terenu planu, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu, obowiązują zasady wynikające z położenia w granicach Rezerwatu przyrody Rzeka Drwęca, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony przyrody i ww. rezerwatu.

4. Dla części terenu planu, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu, występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat oraz raz na 100 lat, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla obszaru opracowania planu, wynikające z położenia w strefie „B” i „E” ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
- 2) w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Drwęcy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 3) w granicach Rezerwatu przyrody Rzeka Drwęca, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 4) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, gdzie w szczególności zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 5) dla istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia, w granicach strefy kontrolowanej gazociągu o szerokości 1,0 m, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, w tym zakaz zabudowy, określone w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, dotyczących sieci gazowych i ich usytuowania;
- 6) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej nn 0,4 kV, w granicy pasa ochrony funkcyjnej o szerokości 3,5 m od osi linii po każdej ze stron, zgodnie z przepisami odrębnymi, normami i zasadami branżowymi.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalania 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 terenie 1MW – 1000 m²,

- b) na terenie 1US – 1000 m²,
 - c) na terenie 1US-KO – 800 m²,
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych:
- a) na terenie 1MW – 20 m,
 - b) na terenie 1US – 20 m,
 - c) na terenie 1US-KO – 30 m,
- 3) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.
4. Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu 1KP.

§ 14. 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 naliczenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) MW, US-KO – 30%;
- 2) KP, US – 0,01%.

ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym MW

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 1MW:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) dojść i dojazdów,
 - b) wiat i altan,
 - c) budynków gospodarczych,
 - d) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące,
 - b) budynki gospodarcze realizować jako wolnostojące,
 - c) garaże realizować w bryle budynku mieszkalnego wielorodzinnego w kondygnacji podziemnej,
 - d) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą,
 - e) miejsca do parkowania – zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,70,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,5
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 4,2;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m, tj. do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) usytuowanie kalenic budynków – nie ustala się,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego,
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, panele elewacyjne, tynki w kolorystyce barw ziemi: bieli, beżu, brązu i szarości;
- 6) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków gospodarczych, wiat i altan:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
 - c) dopuszcza się realizację dachów płaskich.
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m.

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym US

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 1US:

- 1) przeznaczenie - teren usług sportu i rekreacji;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów i urządzeń sportowych,
 - b) dojść i dojazdów,
 - c) wiat i altan,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) placów zabaw i siłowni zewnętrznych,
 - f) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - g) miejsc do parkowania;

- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą,
 - b) miejsca do parkowania – zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa komunikacyjna terenu poprzez dojścia i dojazdy wyznaczone w ramach terenu 1MW;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,70,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,20,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,20;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla obiektów budowlanych:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m, za wyjątkiem obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury elektroenergetycznej, dla której ustala się wysokość – maksymalnie 12,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego,
 - c) dopuszcza się realizację dachów płaskich.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym US-KO

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 1US-KO:

- 1) przeznaczenie - teren usług sportu i rekreacji lub obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenie terenu należy realizować łącznie lub zamiennie;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków sportu i rekreacji,
 - b) budynków obsługi podróżnych,
 - c) budynków toalet publicznych,
 - d) sportowych hal łukowych,
 - e) dojść i dojazdów,
 - f) wiat i altan,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) parkingów,
 - i) infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki sportu i rekreacji, budynki obsługi podróżnych, budynki toalet publicznych, sportowych hal łukowych realizować jako wolnostojące,
 - b) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą,
 - c) miejsca do parkowania – zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym, blachodachówką lub blachą, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego,
 - c) dopuszcza się realizację dachów płaskich i łukowych,
 - d) usytuowanie kalenic budynków – nie ustala się,
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, panele elewacyjne, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachów dla wiat, altan:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe, w tym łukowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego,
 - c) dopuszcza się realizację dachów płaskich.
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m, za wyjątkiem obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury elektroenergetycznej, dla których ustala się maksymalną wysokość – 12,0 m.

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym KP

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 1KP:

- 1) przeznaczenie - teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w granicach Rezerwatu przyrody Rzeka Drwęca, który częściowo położony jest w liniach rozgraniczających terenu, obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakresu ochrony przyrody;
 - b) w granicach obszaru NATURA 2000 Dolina Drwęcy, który częściowo położony jest w liniach rozgraniczających terenu, obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, dotyczące realizacji przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony ustanowionego obszaru;
 - c) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakresu prawa wodnego;
 - d) w ramach istniejących elementów zagospodarowania terenu, w tym ścieżki pieszej (bulwar) i rowerowej, a także obiektów małej architektury, dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10;
- 10) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 6,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

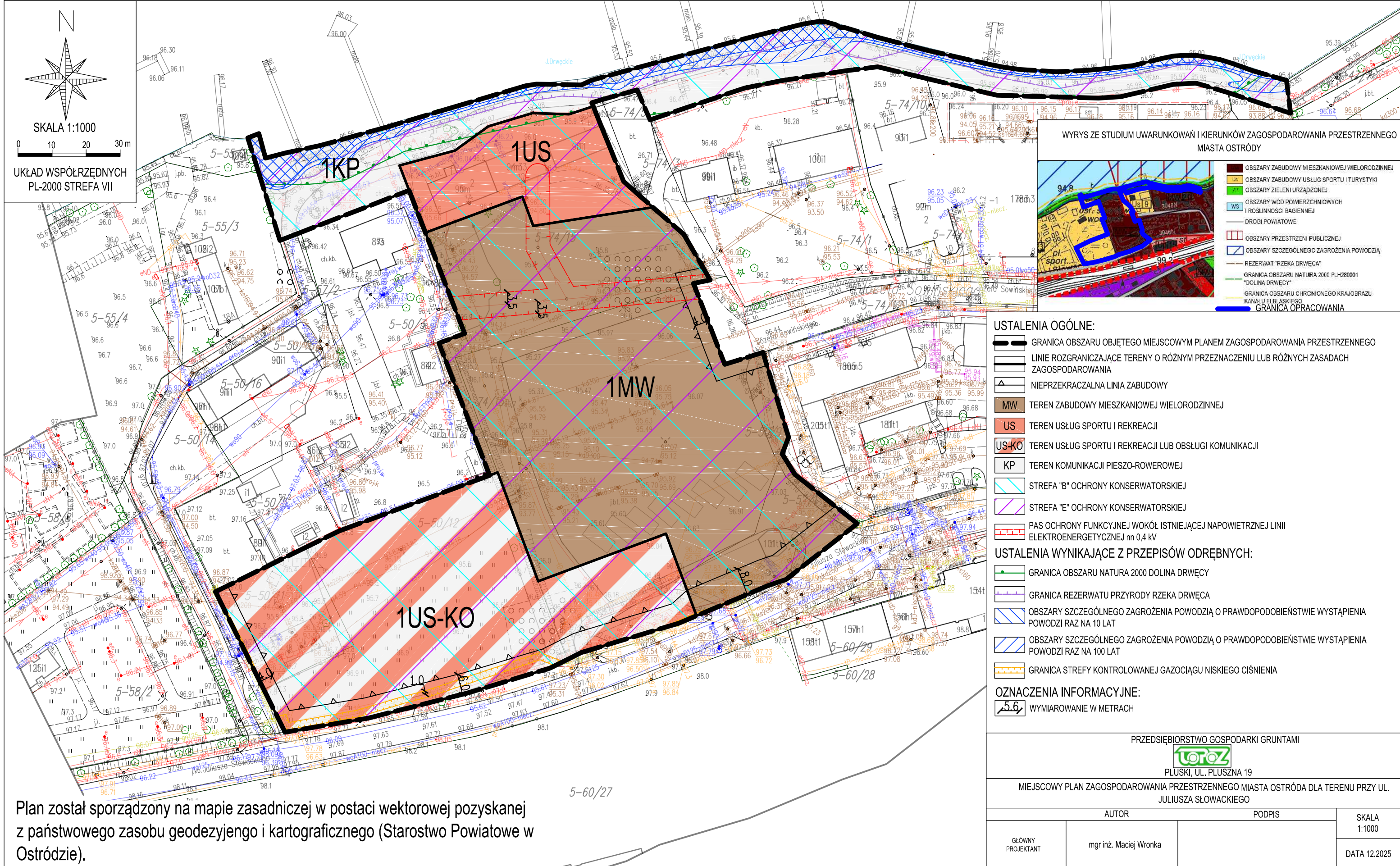
§ 19. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostróda.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓDA DLA TERENU PRZY UL. JULIUSZA SŁOWACKIEGO

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR ...
RADY MIEJSKIEJ W OSTRÓDZIE
Z DNIA ...



- USTALENIA OGÓLNE:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
 - US TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
 - US-KO TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB OBSŁUGI KOMUNIKACJI
 - KP TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
 - STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - STREFA "E" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - PAS OCHRONY FUNKCYNIEJ WOKÓŁ ISTNIEJĄCEJ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ nn 0,4 kV
- USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:**
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 DOLINA DRWĘCY
 - GRANICA REZERWATU PRZYRODY RZĘKA DRWĘCA
 - OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI RAZ NA 10 LAT
 - OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI RAZ NA 100 LAT
 - GRANICA STREFY KONTROLOWANEJ GAZOCIĄGU NISKIEGO CIŚNIENIA
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- WYMIAROWANIE W METRACH

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI



PLUSKI, UL. PLUSZNA 19

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓDA DLA TERENU PRZY UL. JULIUSZA SŁOWACKIEGO

AUTOR

PODPIS

SKALA
1:1000

GŁÓWNY
PROJEKTANT

mgr inż. Maciej Wronka

DATA 12.2025

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

5-60/27