

**UCHWAŁA NR ...  
RADY MIEJSKIEJ W OSTRÓDZIE**

z dnia ...

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla działek ew. nr 3/9, 3/10, 3/22, 3/23, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28,  
położonych w obrębie 0005 miasta Ostróda  
przy ul. Adama Mickiewicza**

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), 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.), art. 67 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu o i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) oraz Uchwały Nr XV/156/2025 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 3/9, 3/10 i 3/22 położonych w obrębie 0005 miasta Ostróda przy ul. Adama Mickiewicza oraz Uchwały Nr IX/100/2024 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. ew. nr 3/23, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28 położonych w obrębie 0005 miasta Ostróda przy ul. Adama Mickiewicza, Rada Miejska w Ostródzie, 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, uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I**

**ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 3/9, 3/10, 3/22, 3/23, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, położonych w obrębie 0005 miasta Ostróda przy ul. Adama Mickiewicza, 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 rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, zatytułowany jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 3/9, 3/10, 3/22, 3/23, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, położonych w obrębie 0005 miasta Ostróda przy ul. Adama Mickiewicza” stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 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 graficzną sporządzono 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) obowiązującej linii zabudowy,
  - d) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - e) cyfrowo - literowego i kolorystycznego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu,
  - f) obiektu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ostróda,
  - g) strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - h) 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 linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) 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;

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

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

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania 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;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

## **ROZDZIAŁ II**

### **SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE**

**§ 3.** Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) 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 terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, na której należy sytuować zewnętrzną krawędź frontowej ściany budynku dawnego młyna;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku;
- 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków i budowli, zgodnie z przepisami z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 6) 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;
- 7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność usługową, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także niepowodującą przekroczenia w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz poza jej granicami, standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak również niepowodującą występowania czynników mogących pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich, a w szczególności budynków lub lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 8) 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 przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu według symbolu literowego:

- 1) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

**§ 5.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- 2) nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) detalu architektonicznego, w tym zachowania charakteru industrialnego zabudowy budynku młyna i nowoprojektowanych budynków, a także poprzez zastosowanie kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenów.

2. Ustala się lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi 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) nakazuje się utrzymanie w należyтым stanie technicznym oraz w obecnym przebiegu koryta Kanału Młyńskiego, przepływającego podziemnie przez teren oznaczony symbolem cyfrowo-literowym 2MW-U, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MW-U - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

2. Na terenie objętym planem nie występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.

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 terenu zapewniają przyległe do granicy planu:

- 1) publiczna droga powiatowa nr 3029N (ul. Adama Mickiewicza);
- 2) publiczna droga gminna nr 213011N;
- 3) użytek drogowy, stanowiący drogę wewnętrzną (dz. ew. nr 3/13, obręb 0005 miasta Ostróda).

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

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych w planie symbolem literowym MW-U ustala się:
  - a) minimum 1,2 miejsca do parkowania przypadające na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
  - b) minimum 2,0 miejsca do parkowania przypadające na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku usługowym,
  - c) minimum 1,2 miejsca do parkowania przypadające na jeden lokal mieszkalny i minimum 1,2 miejsca do parkowania, przypadające na jeden lokal usługowy w budynku mieszkalno-usługowym.
- 2) dopuszcza się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów dla terenu oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym 2MW-U na terenie oznaczonym symbolem cyfrowo-literowym 1MW-U;
- 3) miejsca przeznaczone do parkowania należy wykonać jako utwardzone;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania wykonanych z geokraty lub płyt betonowych ażurowych;

- 5) miejsca do parkowania należy realizować w bryle budynków, w garażach oraz na zewnątrz;
- 6) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w przypadku, gdy liczba miejsc do parkowania wyliczona na podstawie powyższych wskaźników nie stanowi liczby całkowitej, należy zaokrąglić ją w górę do pełnych jednośc.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia techniczne zlokalizowane w granicach terenów oznaczonych symbolem literowym MW-U;
- 2) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń technicznych oraz dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolem literowym MW-U, 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 z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  100 mm, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  150 mm zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  200 mm, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, 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 napięcia 0,4 kV lub sieci średniego napięcia 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;

4) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w miejscu kolizji, 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. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z miejskiej sieci ciepłowniczej lub w sposób indywidualny z zastosowaniem urządzeń i systemów grzewczych spełniających standardy niskoemisyjne lub normy emisji określone w przepisach odrębnych oraz 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 przebiegających w granicy obszaru objętego miejscowym planem sieci gazowych niskiego ciśnienia, obowiązują strefy kontrolowane gazociągu o szerokościach: 1,0 m oraz 3,0 m, jak na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** 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” 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 planu nakazuje się prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, z uwzględnieniem nakazów zawartych w pkt. 2).
- 4) zachowuje się obiekt dawnego młyna wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ostróda, oznaczony na rysunku planu;
- 5) wszelką działalność inwestycyjną w odniesieniu do zabytku należy prowadzić z poszanowaniem wartości historycznej obiektu, w zakresie posadowienia jego ściany frontowej zgodnie

z obowiązującą linią zabudowy, bryły budynku, jego industrialnego charakteru, w tym zachowania detalu architektonicznego lub jego odtworzenia.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

1. W granicach stref kontrolowanych gazociągów niskiego ciśnienia o szerokościach: 1,0 m oraz 3,0 m, określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązują przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych, dotyczących sieci gazowych i ich usytuowania.

**§ 11.** 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) dla obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wynikające z położenia w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 2) dla obiektu dawnego młyna ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ostróda, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9;
- 3) dla istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane gazociągu o szerokościach: 1,0 m oraz 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, w których 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;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym 2MW-U, w związku z przebiegającym podziemnie Kanałem Młyńskim, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego i wodnego.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia 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 na terenach oznaczonych symbolem literowym MW-U:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 25 m;
- 3) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.

4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej.

§ 13. 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 terenów oznaczonych symbolem literowym MW-U – 30%.

#### **ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem literowym MW-U

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

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie terenu należy realizować łącznie lub zamiennie;
- 3) w ramach usług dopuszcza się realizację: usług handlu, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług biurowych i administracji;
- 4) w ramach usług wyklucza się realizację: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 5) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe;
- 6) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
  - a) dojść i dojazdów,
  - b) budynków gospodarczych,
  - c) wiat i altan,
  - d) miejsc do parkowania pojazdów;
- 7) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki usługowe lub mieszkalno-usługowe realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą,
  - b) budynki gospodarcze realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą,
  - c) garaże należy realizować na kondygnacji podziemnej w bryle budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych,
  - d) dopuszcza się realizację garaży na pierwszej kondygnacji nadziemnej w budynkach mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych,
  - e) wiaty i altany realizować jako wolnostojące,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) miejsca do parkowania – zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały.
- 8) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,75,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,10,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 4,5,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 5,6;
- 9) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m, do 6 kondygnacji nadziemnych,
  - 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 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
  - e) dopuszcza się realizację dachów płaskich,
  - f) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, stal, tynki w kolorach: brązu, beżu, bieli, szarości;
- 9) 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 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
  - c) dopuszcza się realizację dachów płaskich,
  - d) w elewacjach budynków gospodarczych stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, stal, tynki w kolorach: brązu, beżu, bieli, szarości;
- 10) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12,0 m.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 2MW-U:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie terenu realizować łącznie lub zamiennie;
- 3) w ramach usług dopuszcza się realizację usług handlu, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług biurowych i administracji;
- 4) w ramach usług wyklucza się realizację: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

- 5) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe;
- 6) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
  - a) dojść i dojazdów,
  - b) budynków gospodarczych,
  - c) wiat i altan,
  - d) miejsc do parkowania pojazdów;
- 6) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się bryłę istniejącego budynku dawnego młyna ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ostróda i adaptuje zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych, za wyjątkiem rozbiórki, o których mowa w przepisach odrębnych, w zakresie istniejącego budynku dawnego młyna, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
  - c) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki usługowe lub mieszkalno-usługowe realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą,
  - d) budynki gospodarcze realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą,
  - e) garaże należy realizować na kondygnacji podziemnej w bryle budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych,
  - f) dopuszcza się realizację garaży na pierwszej kondygnacji nadziemnej w budynkach mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych,
  - g) wiaty i altany realizować jako wolnostojące,
  - h) obowiązująca linia zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) miejsca do parkowania – zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały,
  - j) dopuszcza się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów na terenie oznaczonym symbolem cyfrowo-literowym 1MW-U;
- 7) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,75,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,10,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 4,5,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 5,6;
- 8) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych:
  - a) maksymalna wysokość nowej zabudowy – do 6 kondygnacji nadziemnych - 18,0 m,
  - b) maksymalna wysokość dla istniejącego budynku młyna, zlokalizowanego na dz. ew. nr 3/25, obręb 0005 miasta Ostróda – do 6 kondygnacji nadziemnych - 22,0 m,
  - c) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
  - d) usytuowanie kalenic budynków – nie ustala się,

- e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
  - f) dopuszcza się realizację dachów płaskich,
  - g) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, stal, tynki w kolorach: brązu, beżu, bieli, szarości;
- 9) 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 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;
  - c) dopuszcza się realizację dachów płaskich;
  - d) w elewacjach budynków gospodarczych stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, stal, tynki w kolorach: brązu, beżu, bieli, szarości
- 10) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12,0 m.

#### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 15. 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 w Ostródzie