

Uchwała
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Ostródy w obrębie osiedla Drwęckiego - rejon ul. 3-go Maja.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Ostródzie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie osiedla Drwęckiego - rejon ul. 3-go Maja zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostróda, przyjętego uchwałą Nr XV/99/2015 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 30 listopada 2015r.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XIV/86/2019 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 5 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie osiedli: Drwęckiego i Mrongowiusza.

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie osiedli: Drwęckiego i Mrongowiusza uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/138/2000 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 19 kwietnia 2000r.

3. Rysunek planu stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

4. Załącznik Nr 1 do uchwały, sporządzony na kopii mapy w skali 1:1000, obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granicy planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) obowiązujących linii zabudowy,
- 5) oznaczeń przeznaczenia terenu,
- 6) oznaczeń wynikających z przepisów odrębnych.

5. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

6. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń w planie nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania terenów przestrzeni publicznych.

8. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

2) linii rozgraniczającej – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogę lub innego terenu;

4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której należy lokalizować przynajmniej 50% elewacji frontowej budynku mieszkalnego z możliwością wycofania pozostałej części budynku mieszkalnego oraz całego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego w głąb działki;

5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonych po obrysie zewnętrznym ścian, wszystkich budynków o charakterze trwałym, zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;

6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych.

7) adaptacji - należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę i odbudowę, zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem gabarytów obiektu.

§ 3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu na cele
1MN, 2MN, 3MN	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
1MN/U, 2MN/U,	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
1MW,U, 2MW,U	zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
1MW, 2MW	adaptowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
3MW, 4MW, 5MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
1ZU	zieleni urządzonej
1E	infrastruktury elektroenergetycznej
1KDD, 2KDD	drogi publicznej dojazdowej
1KDW	drogi wewnętrznej
1KPR	ciągu pieszo-rowerowego
1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ	ciągu pieszo - jezdnego

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego:

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

a) dotyczącymi parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy,

b) nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy.

2. Zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków.

3. W zakresie sytuowania i rozmieszczania reklam zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego szyldów i reklam.

4. W stosunku do budynków istniejących, niespełniających wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych, plan dopuszcza ich remont i przebudowę w dotychczasowych parametrach.

5. W stosunku do budynków istniejących, o wysokości przekraczającej wysokość określoną w planie, dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę z zachowaniem wysokości nie większej niż dotychczasowa.

6. W stosunku do istniejącej zabudowy o powierzchni przekraczającej ustalony udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki, dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy bez możliwości jej rozbudowy.

7. W przypadku budowy nowego budynku w miejscu budynku, o którym mowa w ust. 5, wysokość nowego budynku nie może przekraczać wysokości określonej w niniejszej uchwale.

8. Dla części budynków położonych w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono, dopuszcza się ich rozbudowę i nadbudowę przy zachowaniu parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych, przy czym zakazuje się zbliżenia części rozbudowywanego budynku do tej linii rozgraniczającej.

9. Zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U, 1MN/U, 2MN/U, 1MW,U Dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, o ile nie będą naruszone ustalenia szczegółowe planu oraz właściwe przepisy prawa budowlanego.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu kulturowego:

1. Część obszaru planu położona jest w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Drwęcy.

2. Zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

3. Dla lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko mają zastosowanie właściwe przepisy dotyczące ochrony środowiska.

4. W granicach planu wskazuje się (odpowiednio) w odniesieniu do poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska:

- 1) tereny oznaczone symbolami 1MW,U, 2MW,U, 1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U, 1MN/U, 2MN/U należą pod względem akustycznym do terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 2) tereny oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN należą pod względem akustycznym do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) teren oznaczony symbolem 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW należy pod względem akustycznym do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego

§ 6. Ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Część terenu planu, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w granicy strefy ochrony konserwatorskiej E – ochrona ekspozycji krajobrazowej zespołów i obiektów zabytkowych.

2. Część terenu planu leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B. Dla strefy ustala się ochronę historycznych podziałów parcelacyjnych oraz historycznego układu ulic i placów.

§ 7. 1. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1MN, 2MN, 3MN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 2. Na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a także jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego, lub jednego budynku gospodarczo-garażowego. 3. Zabudowę należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym. 4. Dla budynków istniejących dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, odbudowę, modernizację, remont, rozbiórkę, z zastrzeżeniem §4. 5. Maksymalna wysokość zabudowy – 10m. 6. Liczba kondygnacji nadziemnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym. 7. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych. 8. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%. 9. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%. 10. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1. 11. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9. 12. Zadaszenia należy kształtować w formie dachów wysokich dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°. 13. Dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachów wysokich – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym lub szarym. 14. Ogrodzenia działek budowlanych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych. 15. Ustala się dostęp komunikacyjny z drogi oznaczonej symbolem 1KDW oraz z fragmentu ul. 3-go Maja położonego poza granicami planu. 16. Ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji, dojazdów i dojazdów, ogrodzeń i obiektów małej architektury, do obsługi terenu. 17. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000m².

<p>1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług. 2. Na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami, a także jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego, lub jednego budynku gospodarczo-garażowego. 3. Zabudowę należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym. 4. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków usługowych. 5. Dopuszcza się przeznaczenie do 60% powierzchni użytkowej budynku mieszkalno-usługowego na cele usługowe. 6. Dla budynków istniejących dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, odbudowę, modernizację, remont, rozbiórkę, z zastrzeżeniem §4. 7. Maksymalna wysokość zabudowy – 12m. 8. Liczba kondygnacji nadziemnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, z drugą kondygnacją realizowaną jako pełna lub w poddaszu użytkowym z zastrzeżeniem §4 ust 5. 9. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych. 10. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%. 11. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%. 12. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1. 13. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2. 14. Zadaszenia należy kształtować w formie dachów wysokich dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45° lub w formie dachów płaskich. Dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie istniejącej formy zadaszenia. 15. Dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachów wysokich – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym lub szarym. 16. Ogrodzenia działek budowlanych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych. 17. Ustala się dostęp komunikacyjny z dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD ciągów pieszo-jezdnymi oznaczonych symbolami: 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ oraz z fragmentu ul. 3-go Maja położonej poza granicami planu. 18. Ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji, dojazdów i dojazdów, ogrodzeń i obiektów małej architektury, do obsługi terenu. 19. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800m².
<p>1MN/U</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. 2. Na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami lub jednego budynku usługowego, a także jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego, lub jednego budynku gospodarczo-garażowego. 3. Dla budynków istniejących dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, odbudowę, modernizację, remont, rozbiórkę z zastrzeżeniem §4. 4. Maksymalna wysokość zabudowy – 12m. 5. Liczba kondygnacji nadziemnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, z drugą kondygnacją realizowaną jako pełna lub w poddaszu użytkowym z zastrzeżeniem §4 ust 5. 6. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych. 7. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%.

	<p>8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%.</p> <p>9. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1.</p> <p>10. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.</p> <p>11. Zadaszenia należy kształtować w formie dachów wysokich dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45° lub w formie dachów płaskich.</p> <p>12. Dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachów wysokich – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym lub szarym.</p> <p>13. Ogrodzenia działek budowlanych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych.</p> <p>14. Ustala się dostęp komunikacyjny z drogi oznaczonej symbolem 1KDD.</p> <p>15. Ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji, dojeżdż i dojazdów, ogrodzeń i obiektów małej architektury, do obsługi terenu.</p> <p>16. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000m².</p>
2MN/U,	<p>1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.</p> <p>2. Na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami lub jednego budynku usługowego, a także jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego, lub jednego budynku gospodarczo-garażowego.</p> <p>3. Dla budynków istniejących dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, odbudowę, modernizację, remont, rozbiórkę z zastrzeżeniem §4.</p> <p>4. Maksymalna wysokość zabudowy – 9m.</p> <p>5. Liczba kondygnacji nadziemnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.</p> <p>6. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.</p> <p>7. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%.</p> <p>8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%.</p> <p>9. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1.</p> <p>10. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2.</p> <p>11. Zadaszenia należy kształtować w formie dachów wysokich dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45° lub dachy płaskie.</p> <p>12. Dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachów wysokich – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym lub szarym.</p> <p>13. Ogrodzenia działek budowlanych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych.</p> <p>14. Ustala się dostęp komunikacyjny z fragmentu ul. 3-go Maja położonej poza granicami planu.</p> <p>15. Ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji, dojeżdż i dojazdów, ogrodzeń i obiektów małej architektury, do obsługi terenu.</p>

1MW,U, 2MW,U	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług. 2. Na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz zespołów budynków garażowych. 3. Dopuszcza się adaptację parterów budynków wielorodzinnych na cele usługowe. 4. Dla budynków istniejących dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, odbudowę, modernizację, remont rozbiórkę z zastrzeżeniem §4. 5. Maksymalna wysokość zabudowy – 14m. 6. Liczba kondygnacji nadziemnych – do trzech kondygnacji nadziemnych. 7. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, w tym parkingów podziemnych obsługujących kilka budynków 8. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%. 9. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%. 10. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4, 11. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,2. 12. Zadaszenia należy kształtować w formie dachów wysokich dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°. 13. Dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachów – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym lub szarym. 14. Ogrodzenia działek budowlanych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych. 15. Ustala się dostęp komunikacyjny z dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 1KDW oraz z fragmentu ul. 3-go Maja położonej poza granicami planu. 16. Ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji, dojazdów i ogrodzeń i obiektów małej architektury, do obsługi terenu. 17. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 600m².
1MW, 2MW	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie terenu – adaptowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. 2. Adaptuje się istniejące budynki. 3. Na działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz zespołu budynków garażowych. 4. Maksymalna wysokość: <ol style="list-style-type: none"> a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 14m, b) zespołu budynków garażowych – 4m, c) pozostałych obiektów budowlanych – do 10m. 5. Liczba kondygnacji nadziemnych – do trzech kondygnacji nadziemnych 6. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, 7. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 25%. 8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%. 9. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2. 10. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1. 11. Zadaszenia należy kształtować w formie dachów wysokich dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego

	<p>budynku w przedziale 25°-45°.</p> <p>12. Dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachów – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym lub szarym.</p> <p>13. Ogrodzenia działek budowlanych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych.</p> <p>14. Ustala się dostęp komunikacyjny z drogi oznaczonej symbolem 1KDW oraz z fragmentu ul. 3-go Maja położonej poza granicami planu.</p> <p>15. Ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji, dojazdów i dojazdów, ogrodzeń i obiektów małej architektury, do obsługi terenu.</p> <p>16. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1600m², przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni pod budynkami garażowymi.</p>
3MW, 4MW, 5MW	<p>1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.</p> <p>2. Na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz zespołów budynków garażowych.</p> <p>3. Dla budynków istniejących dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, odbudowę, modernizację, remont, rozbiórkę z zastrzeżeniem §4.</p> <p>4. Maksymalna wysokość zabudowy – 14m.</p> <p>5. Liczba kondygnacji nadziemnych –trzy kondygnacje nadziemne.</p> <p>6. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, w tym parkingów podziemnych obsługujących kilka budynków</p> <p>7. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%.</p> <p>8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%.</p> <p>9. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4.</p> <p>10. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6.</p> <p>11. Zadaszenia należy kształtować w formie dachów wysokich dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.</p> <p>12. Dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachów – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym lub szarym.</p> <p>13. Ogrodzenia działek budowlanych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych.</p> <p>14. Ustala się dostęp komunikacyjny z drogi oznaczonej symbolem 1KDW.</p> <p>15. Ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji, dojazdów i dojazdów, ogrodzeń i obiektów małej architektury, do obsługi terenu.</p> <p>16. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000m².</p>
1ZU	<p>1. Przeznaczenie terenu – zieleń urządzone.</p> <p>2. Zakazuje się wznoszenia obiektów kubaturowych.</p> <p>3. Dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji i obiektów małej architektury niezbędnych do obsługi terenu lub terenów sąsiednich o wysokości do 6m.</p> <p>4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się w wielkości 80%.</p> <p>5. Fragment terenu położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Drwęcy.</p>

1E	<p>1. Przeznaczenie terenu – infrastruktura elektroenergetyczna</p> <p>2. Dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji i obiektów małej architektury niezbędnych do obsługi terenu lub terenów sąsiednich.</p> <p>3. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%.</p> <p>4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%.</p> <p>5. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się.</p> <p>6. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8.</p> <p>7. Maksymalna wysokość zabudowy – 9 m.</p>
1KDD, 2KDD	<p>1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.</p> <p>2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.</p> <p>3. Szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.</p>
1KDW	<p>1. Przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna.</p> <p>2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.</p> <p>3. Szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.</p>
1KPR	<p>1. Przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-rowerowy.</p> <p>2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.</p> <p>3. Szerokość – zgodnie z rysunkiem planu.</p>
1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ	<p>1. Przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny.</p> <p>2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.</p> <p>3. Szerokość – zgodnie z rysunkiem planu.</p>

2. Nieustalone w planie warunki zabudowy regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

§ 8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:

1. W granicach planu nie ustala się terenów wymagających przeprowadzenia scalenia nieruchomości.

2. W przypadku rozpoczęcia procedury scalenia i podziału wyznacza się następujące parametry:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 600m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w ust. 2 pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów: komunikacji i infrastruktury:

1. Dla terenów w granicach planu obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się poprzez drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW, poprzez ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami: 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ oraz poprzez fragment ul. 3-go Maja położony poza granicami planu.

2. W zakresie liczby miejsc parkingowych ustala się:

- a) minimum 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług,
- b) minimum 1,2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,

c) minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 zwykłych miejsc postojowych.

3. Miejsca postojowe należy realizować w granicach działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja.

4. Dopuszcza się roboty budowlane sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi terenu o ile nie zostanie naruszone przeznaczenie terenu.

5. Teren w granicach planu powinien mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej.

6. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych w obszarze objętym planem należy zapewnić z miejskiej sieci wodociągowej.

7. Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczania hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

8. W granicach planu zaopatrzenie w ciepło działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę budynkami może być dokonywane:

a) przez zapewnienie możliwości przyłączenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci uzbrojenia systemu scentralizowanych źródeł ciepła lub,

b) z indywidualnych źródeł ciepła, z wyłączeniem źródeł niespełniających norm emisyjnych,

c) z urządzeń pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) nowe sieci elektroenergetyczne należy realizować jako podziemne,

b) ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejących oraz nowo projektowanych stacji transformatorowych.

10. Teren w granicach planu objęty jest aglomeracją Ostróda, ustala się odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i przesył do oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu.

11. Wody opadowe należy odprowadzić: do sieci kanalizacji deszczowej, na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych (alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi odrębnymi przepisami prawa wodnego i budowlanego).

12. Ustala się nakaz zagospodarowania działki w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed nadmiernym spływem wód opadowych i roztopowych.

13. W granicach planu dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.

14. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej mają zastosowanie przepisy ustawy prawo telekomunikacyjne wraz z przepisami ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustaw.

§ 10. W granicach planu nie ustala się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zagospodarowanie tylko zgodnie z docelowym przeznaczeniem. W/w ograniczenie nie dotyczy tymczasowego zagospodarowania placu budowy.

§ 12. Ustala się stawkę z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 13. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Ostróda.

3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostródy.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.