

UCHWAŁA NR XXII/216/2025
RADY MIEJSKIEJ W OSTRÓDZIE
z dnia 16 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki ewidencyjnej nr 31/23 położonej w obrębie 0009 miasta Ostróda przy ul. Johanna
Herdera

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 i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) oraz Uchwały Nr IX/99/2024 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 31/23 położonej w obrębie 0009 miasta Ostróda przy ul. Johanna Herdera, 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, Rada Miejska w Ostródzie, uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 31/23 położonej w obrębie 0009 miasta Ostróda przy ul. Johanna Herdera, 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 1:500, zatytułowanym jako: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 31/23 położonej w obrębie 0009 miasta Ostróda przy ul. Johanna Herdera”;
- 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 planu,
 - 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.

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) 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 2) 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;

- 3) 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. Ileć 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 realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów;
- 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 przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym ZP – teren zieleni urządzonej.

§ 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;
- 4) przeznaczenia terenu;
- 5) wysokości zabudowy.

2. Ustala się lokalizację obiektów budowlanych 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) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym ZP, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu.

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

3. W zakresie ochrony przyrody ustala się zasadę maksymalnej ochrony istniejącej zieleni wysokiej oraz wkomponowanie w nią projektowanego zagospodarowania.

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) utrzymanie i kształtowanie zieleni ze szczególnym uwzględnieniem istniejących drzew;
- 3) nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu parametrów 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:

- 1) przyległa do granicy planu publiczna droga powiatowa nr 1243N (ul. Stefana Czarnieckiego);
- 2) przyległa do granicy planu publiczna droga powiatowa nr 3019N (ul. Johanna Herdera).

2. Nie ustala się wskaźników wyposażenia terenu w miejsca do parkowania pojazdów.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym w planie symbolem literowym ZP na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmienia 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 $\varnothing$ 65 mm, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych zlokalizowanych poza obszarem planu, 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 $\varnothing$ 110 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 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) 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 zaopatrzenia w ciepło.

- 1) 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.

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

1. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowi teren zieleni urządzonej oznaczony w planie symbolem literowym ZP.

2. Na obszarze 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” 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).

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

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu wynikające z położenia w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

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

1. Ustala się wysokość stawki procentowej dla naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem niniejszego planu dla terenu oznaczonego symbolem literowym ZP – 0,01 %.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

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

- 1) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków toalet publicznych,
 - b) wiat i altan,
 - c) fontann i wodotrysków,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) ścieżek pieszych,
 - f) ścieżek rowerowych,
 - g) placów zabaw i siłowni zewnętrznych;
- 3) teren zieleni urządzonej realizować jako inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki toalet realizować jako wolnostojące,
 - b) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,70,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,15,
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków toalet publicznych:
 - 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 stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, stal, tynki w kolorach ziemi: brązu, beżu, bieli, szarości;
- 7) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachów dla 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;
- 8) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- § 14. 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.