

**Uchwała Nr XXV/168/2016  
Rady Miejskiej w Ostródzie  
z dnia 31 sierpnia 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Ostródy dla obszaru dawnej jednostki wojskowej „Czerwone Koszary”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) Rada Miejska w Ostródzie uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy dla obszaru jednostki wojskowej „Czerwone Koszary” zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

**§ 2.** 1. Granice planu określa uchwała Nr LI/259/2014 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy dla obszaru jednostki wojskowej „Czerwone Koszary”.

2. Rysunek planu stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Załącznik Nr 1 do uchwały, sporządzony na kopii mapy w skali 1:2000, obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy dla budynków mieszkalnych,
- 5) granic strefy ochrony konserwatorskiej B,
- 6) obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- 7) oznaczeń przeznaczenia terenu na cele: MW – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MWU - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej; U,MW - zabudowy: usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej; U - zabudowy usługowej; UP - zabudowy usług użyteczności publicznej, U,P – zabudowy: usługowej, produkcyjno-składowej; ZU - zieleni urządzonej; ZP - zieleni parkowej; KP - obsługi komunikacji, parkingów; KDD – dróg publicznych klasy dojazdowej; KDW – dróg wewnętrznych; CPJ - ciągu pieszo-jezdnego; IT - infrastruktury technicznej.

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

5. W planie nie określa się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ze względu na brak obszarów wymagających scaleń i podziałów,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów i obiektów,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak przestrzeni publicznych.

**§3.** 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) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury,
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową,
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy dachu budynku lub gzymsu nad ostatnią kondygnacją lub wysokość wyrażoną w kondygnacjach nadziemnych.

#### § 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1.

| Oznaczenie terenu                           | Przeznaczenie terenu                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1MW                                         | Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna<br>Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza, garażowa                                                  |
| 1MWU, 2MWU                                  | Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi                                                                                                          |
| 1U,MW, 2U,MW, 3U,MW, 4U,MW, 5U,MW           | Przeznaczenie podstawowe – zabudowa: usługowa, w tym usługi użyteczności publicznej, mieszkaniowa wielorodzinna<br>Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza, garażowa |
| 1U                                          | Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa                                                                                                                                    |
| 1UP                                         | Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych<br>Przeznaczenie uzupełniające – usługi sportu                                                                            |
| 2UP                                         | Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych<br>Przeznaczenie uzupełniające – usługi sportu, zabudowa gospodarcza, garażowa, parkingi                                  |
| 1U,P, 2U,P                                  | Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, produkcyjno-składowa<br>Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza, garażowa                                              |
| 1ZU                                         | Przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzona,<br>Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa związana z prowadzeniem wystaw, kiermaszów i imprez plenerowych, parkingi               |
| 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8PZ, 9ZP | Przeznaczenie podstawowe - zieleni parkowa<br>Przeznaczenie uzupełniające - parkingi                                                                                            |
| 1KP, 2KP, 3KP                               | Przeznaczenie podstawowe - obsługa komunikacji, parkingi                                                                                                                        |
| 1KDD                                        | Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej                                                                                                                     |
| 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW                | Przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne<br>Przeznaczenie uzupełniające - parkingi                                                                                           |
| 1CPJ                                        | Przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-jezdny                                                                                                                                   |
| 1IT                                         | Przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna                                                                                                                            |

§ 5. 1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są: nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami dotyczącymi parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

2. Obszar w granicach planu stanowi zabudowę śródmiejską w rozumieniu właściwych przepisów odrębnych.

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

1. Obszar w granicach planu nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody.

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

1) teren oznaczony symbolem 1MW należy pod względem akustycznym do terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,

2) tereny oznaczone symbolami: 1MWU, 2MWU, 1U,MW, 2U,MW, 3U,MW, 4U,MW, 5U,MW należą pod względem akustycznym do terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Na terenie 1U,P, 2U,P należy przewidzieć nasadzenia zieleni izolacyjnej średnio- i wysokopiennej od terenów zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej znajdującej się zarówno w granicach jak i poza granicami planu.

4. Wszelka działalność na terenie 1U,P, 2U,P powinna być prowadzona przy zastosowaniu rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych mających na celu wyeliminowanie lub zminimalizowanie potencjalnych oddziaływań uciążliwych lub szkodliwych dla ludzi.

5. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania zakładów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

#### § 7. Ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Część terenu w granicach planu leży w strefie ochrony konserwatorskiej B. Dla ww. strefy ustala się ochronę zasadniczych elementów rozplanowania i istniejącej substancji architektonicznej, w tym zachowanie obiektów objętych ochroną konserwatorską i dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

2. Uzupełnienia zabudowy należy projektować w liniach zabudowy określonych przez istniejące budynki, w nawiązaniu do bryły i formy budynków objętych ochroną konserwatorską, z wykluczeniem możliwości dobudowy do budynków objętych ochroną konserwatorską i z możliwym jak największym zachowaniem ochrony ekspozycji elewacji w/w budynków.

**§ 8. 1.** Minimalne powierzchnie działek budowlanych określone są w ustaleniach dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy poszczególnych terenów.

**§ 9. 1.** Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

| Oznaczenie terenu | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1MW               | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość: remontu i odbudowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych z zastrzeżeniem §7.</li><li>2. Zabudowę o przeznaczeniu podstawowym należy kształtować o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych z trzecią kondygnacją w poddaszu użytkowym przy zadaszeniu w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.</li><li>3. Zabudowę o przeznaczeniu uzupełniającym należy kształtować jako jednokondygnacyjną.</li><li>4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się w wielkości 35%.</li><li>5. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 do 1,0.</li><li>6. Ustala się możliwość realizacji m.in. miejsc parkingowych, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, ogrodzeń, obiektów małej architektury itp.</li><li>7. Teren w granicach linii rozgraniczających stanowi działkę budowlaną.</li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1MWU              | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość: remontu, rozbudowy, przebudowy, rozbiórki i odbudowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.</li><li>2. Zabudowa usługowa może być realizowana w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych i nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi.</li><li>3. Zabudowę należy kształtować o wysokości do pięciu kondygnacji nadziemnych przy zadaszeniu w formie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 15°.</li><li>4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się w wielkości 25%.</li><li>5. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 do 2,0.</li><li>6. Ustala się możliwość realizacji m.in. miejsc parkingowych, parkingów podziemnych, garaży, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, ogrodzeń, obiektów małej architektury itp.</li><li>7. Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000m<sup>2</sup>.</li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2MWU              | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość: remontu, rozbudowy, przebudowy, rozbiórki i odbudowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.</li><li>2. Zabudowa usługowa może być realizowana w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz jako samodzielna zabudowa na terenie poza nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków mieszkaniowych i nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi. W przypadku realizacji samodzielnej zabudowy usługowej poza nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków mieszkalnych parametry i wskaźniki zabudowy należy kształtować jak dla terenu 1U.</li><li>3. Zabudowę należy kształtować o wysokości do sześciu kondygnacji nadziemnych przy zadaszeniu w formie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 15°.</li><li>4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się w wielkości 25%.</li><li>5. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 do 2,0.</li><li>6. Ustala się możliwość realizacji m.in. miejsc parkingowych, parkingów podziemnych, garaży, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, ogrodzeń, obiektów małej architektury itp.</li><li>7. Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000m<sup>2</sup>.</li></ol> |
| 1U,MW,            | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Dla istniejących obiektów objętych ochroną konserwatorską ustala się możliwość: remontu i odbudowy</li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2U,MW,<br/>3U,MW,<br/>4U,MW,<br/>5U,MW</p> | <p>w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych z zastrzeżeniem §7.</p> <p>2. Dla istniejących obiektów nie objętych ochroną konserwatorską ustala się możliwość: remontu, rozbudowy, przebudowy, rozbiórki i odbudowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych z zastrzeżeniem §7.</p> <p>3. Działalność usługowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi.</p> <p>4. Zabudowę należy kształtować o wysokości od trzech do czterech kondygnacji nadziemnych przy zadaszeniu w formie dachów dwuspadowych lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 15°.</p> <p>5. Zabudowę o przeznaczeniu uzupełniającym należy kształtować jako jednokondygnacyjną.</p> <p>6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się w wielkości 25%.</p> <p>7. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,2 do 2,0.</p> <p>7. Ustala się możliwość realizacji m.in. miejsc parkingowych, parkingów podziemnych, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, ścieżek rowerowych, ogrodzeń, obiektów małej architektury itp.</p> <p>8. Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 700m<sup>2</sup>.</p> |
| <p>1U</p>                                     | <p>1. Dla istniejących obiektów objętych ochroną konserwatorską ustala się możliwość: remontu i odbudowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych z zastrzeżeniem §7.</p> <p>2. Zabudowę należy kształtować o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej przy zadaszeniu w formie dachów dwuspadowych lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 15°.</p> <p>3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się w wielkości 25%.</p> <p>4. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,2 do 1,5</p> <p>5. Ustala się możliwość realizacji m.in. miejsc parkingowych, parkingów podziemnych, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, ścieżek rowerowych, ogrodzeń, obiektów małej architektury itp.</p> <p>6. Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 700m<sup>2</sup>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>1UP</p>                                    | <p>1. Dla istniejących obiektów objętych ochroną konserwatorską ustala się możliwość: remontu i odbudowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych z zastrzeżeniem §7.</p> <p>2. Działalność usługowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi.</p> <p>3. Zabudowę należy kształtować o wysokości do czterech kondygnacji nadziemnych przy zadaszeniu w formie dachów dwuspadowych lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 15°.</p> <p>4. Zabudowę o przeznaczeniu uzupełniającym należy kształtować jako jednokondygnacyjną.</p> <p>5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się w wielkości 25%.</p> <p>6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,2 do 2,0.</p> <p>7. Ustala się możliwość realizacji m.in. miejsc parkingowych, parkingów podziemnych, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, ścieżek rowerowych, ogrodzeń, obiektów małej architektury itp.</p> <p>8. Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 700m<sup>2</sup>.</p>                                                                                                                          |
| <p>2UP</p>                                    | <p>1. Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość: remontu, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, rozbiórki i odbudowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.</p> <p>2. Działalność usługowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi.</p> <p>3. Zabudowę o przeznaczeniu podstawowym należy kształtować o wysokości do czterech kondygnacji nadziemnych przy zadaszeniu w formie dachów dwuspadowych lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 15°.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | <p>4. Zabudowę o przeznaczeniu uzupełniającym należy kształtować jako jednokondygnacyjną. W przypadku budowy garaży należy je realizować w formie zespołu.</p> <p>5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się w wielkości 25%.</p> <p>6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 2,0.</p> <p>7. Ustala się możliwość realizacji m.in. miejsc parkingowych, parkingów podziemnych, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, ścieżek rowerowych, ogrodzeń, obiektów małej architektury itp.</p> <p>8. Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 700m<sup>2</sup>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1U,P,<br>2U,P                                           | <p>1. Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość: remontu, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, rozbiórki i odbudowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych z zastrzeżeniem §7.</p> <p>2. Zabudowę o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym należy kształtować do wysokości 12 m przy zadaszeniu w formie dachów dwuspadowych lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 15°.</p> <p>3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się w wielkości 10%.</p> <p>4. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 2.</p> <p>5. Ustala się możliwość realizacji m.in. miejsc parkingowych, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, ścieżek rowerowych, ogrodzeń, obiektów małej architektury itp.</p> <p>6. Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 750m<sup>2</sup>.</p> |
| 1ZU                                                     | <p>1. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się w wielkości 30%.</p> <p>2. Ustala się możliwość realizacji: infrastruktury technicznej, dojazdów, ciągów pieszych, miejsc parkingowych, ścieżek rowerowych, ogrodzeń i obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej związanych z prowadzeniem wystaw, kiermaszów i imprez plenerowych.</p> <p>3. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,5.</p> <p>4. Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500m<sup>2</sup>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1ZP, 2ZP,<br>3ZP, 4ZP,<br>5ZP, 6ZP,<br>7ZP, 8ZP,<br>9ZP | <p>1. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się w wielkości 50%.</p> <p>2. Ustala się możliwość realizacji m.in. infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, ciągów pieszych, miejsc parkingowych, ścieżek rowerowych, ogrodzeń, obiektów małej architektury itp.</p> <p>3. Nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy ze względu na brak możliwości realizacji obiektów posiadających powierzchnię całkowitą zabudowy.</p> <p>4. W granicach terenów 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP należy przewidzieć nasadzenia zieleni izolacyjnej średnio i wysokopiennej.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1KP, 2KP,<br>3KP                                        | <p>1. Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość: remontu, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, rozbiórki i odbudowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.</p> <p>2. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się w wielkości 5%.</p> <p>3. Ustala się możliwość realizacji m.in. infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, ścieżek rowerowych, ogrodzeń, obiektów małej architektury itp.</p> <p>4. Nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy ze względu na brak możliwości realizacji obiektów posiadających powierzchnię całkowitą zabudowy</p> <p>5. Teren w granicach linii rozgraniczających stanowi działkę budowlaną.</p>                                                                                                                                                                                                                    |
| 1IT                                                     | <p>1. Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość: remontu, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, rozbiórki i odbudowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.</p> <p>2. Zabudowę należy kształtować jako jednokondygnacyjną.</p> <p>3. Zadaszenie zabudowy należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 15°.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się w wielkości 5%.</p> <p>5. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1.</p> <p>6. Ustala się możliwość realizacji m.in. dojść i dojazdów, ścieżek rowerowych, ogrodzeń, obiektów małej architektury itp.</p> <p>7. Teren w granicach linii rozgraniczających stanowi działkę budowlaną.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

**§ 10.** Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji:

1. Drogi i ciągi komunikacyjne.

| Oznaczenie terenu            | Funkcja komunikacyjna | Klasa techniczna | Szerokość pasa drogowego                |
|------------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------------------------|
| 1KDD                         | droga publiczna       | dojazdowa        | 10m lub jak w liniach rozgraniczających |
| 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW | drogi wewnętrzne      | -                | Jak w liniach rozgraniczających         |
| 1CPJ                         | ciąg pieszo-jezdny    | -                | Jak w liniach rozgraniczających         |

2. Obsługę komunikacyjną terenu w granicach planu ustala się z ul. Grunwaldzkiej, ul. Demokracji i z ul. I Dywizji.

3. Miejsca parkingowe do obsługi terenu należy lokalizować w ilości minimum: 1,2 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny oraz 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej i produkcyjno-składowej.

4. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenach sąsiednich.

5. Nie wyznacza się minimalnej ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§ 11.** Ustalenia w zakresie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się roboty budowlane sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W granicach planu działka budowlana przeznaczona pod zabudowę budynkami na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej (z dopuszczeniem ujęć własnych), kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) obszar w granicach planu objęty jest aglomeracją Ostróda,

2) ustala się odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i przesył do oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu,

4. Wody opadowe należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z parkingów, powierzchni dróg oraz powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem należy wstępnie oczyścić w osadnikach lub separatorach substancji ropopochodnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) nowe sieci elektroenergetyczne należy realizować jako podziemne,

2) ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejących oraz nowoprojektowanych stacji transformatorowych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się:

1) zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej,

2) stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych,

3) wykorzystanie energii cieplnej powstałej w produkcyjnych procesach technologicznych oraz ze źródeł energii odnawialnej.

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

8. W granicach planu zezwala się na lokalizację urządzeń systemów infrastruktury technicznej i elementów sieci im towarzyszących związanych z obsługą terenu (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, separatory itp.)

**§ 12.** W granicach planu nie ustala inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

**§ 13.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Teren może być zagospodarowany tylko zgodnie z docelowym przeznaczeniem. W/w ograniczenie nie dotyczy tymczasowego zagospodarowania placu budowy.

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1MWU, 2MWU, 1MW, 1U,P, 2U,P, 1KP, 2KP, 3KP, 1ZP, 2ZP, 1KDW ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%. Dla pozostałych terenów ustala się w/w stawkę w wysokości 30%

**§ 15.** Rozstrzygnięcia, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

**§ 16.** 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.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Uzasadnienie do uchwały Nr XXV/168/2016 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy dla obszaru dawnej jednostki wojskowej „Czerwone Koszary”.**

**Ustalenia planu realizują wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 446.), tj.:**

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w §4, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w §5, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w §9, z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w §9 nawiązujących do charakterystycznych form budownictwa w regionie oraz ustalenia dot. zachowania istniejącej zieleni w tym zadrzewień.
- **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami** – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy – Prawo ochrony środowiska.

W przedmiotowym planie uregulowano też kwestie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych z dróg i działek budowlanych.

W planie wskazano dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej.

W obszarze planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** Część terenu w granicach planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej B. Dla strefy ustala się ochronę zasadniczych elementów rozplanowania i istniejącej substancji architektonicznej, w tym zachowanie obiektów objętych ochroną konserwatorską i dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – z uwagi na wymóg ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, plan zawiera szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. standardy akustyczne dla terenów zabudowy zagrodowej. Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych w tym ilości miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w §9 przedmiotowego projektu dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.
- **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ograniczenia w wykonywaniu prawa własności wystąpią w granicach strefy ochrony konserwatorskiej.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu docelowo nie przewiduje się terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- **potrzeby interesu publicznego** – w planie ustala się teren oznaczony symbolem 1UP, jako teren usług publicznych, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkańców oraz teren 1KDD, jako związany z budową



i utrzymaniem dróg publicznych gminnych. Zgodnie z ustaleniami planu - tereny dróg publicznych gminnych przeznaczone są także do realizacji celów związanych z budową oraz utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan wyznacza możliwość, w ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenów, realizację sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Uchwałę Nr LI/259/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy dla obszaru jednostki wojskowej „Czerwone Koszary” Rada Miejska w Ostródzie podjęła dnia 31 marca 2014 r. Następnie zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz Miasta Ostróda kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzył złożone wnioski,
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 23 maja 2016 r. do 13 czerwca 2016 r. oraz w dniu 7 czerwca 2016 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- wyznaczył termin do 28 czerwca 2016 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego cztery podmioty wniosły uwagi do planu. Zostały one nieuwzględnione przez Burmistrza oraz Radę Miasta.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej;

Ustalając przeznaczenie terenu organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda.

Interes publiczny został uwzględniony poprzez zachowanie terenów zielonych oraz „utrwalenie” istniejącego systemu sieci dróg. Układ dróg publicznych wraz z drogami wewnętrznymi zapewniają nie tylko bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Ze względu na brak uchwalonej przez Radę Miasta Ostróda aktualnej analizy w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych obowiązujących na terenie miasta Ostróda nie przeanalizowano zgodność ustaleń planu z wynikami ww. analizy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykazała, wpływ planu miejscowego na finanse miasta będzie ograniczony, więc skutki finansowe uchwalenia planu pozwalają na jego uchwalenie.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – Burmistrz przedstawia radzie miasta projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały w sprawie planu.

Przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania funkcji obszaru oraz zachowania w jego granicach ładu przestrzennego.

Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta Ostróda niniejszej uchwały jest uzasadnione.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**