

**UCHWAŁA Nr VIII/60/2019**  
**Rady Miejskiej w Ostródzie**  
**z dnia 8 kwietnia 2019 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**miasta Ostródy w obrębie osiedli Plebiscytowego i Ostrów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) **Rada Miejska w Ostródzie uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie osiedli Plebiscytowego i Ostrów zwaną 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 2015 r.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

**§ 2.** 1. Granice planu określa uchwała Nr XIX/129/2016 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie osiedli Plebiscytowego i Ostrów oraz uchwała Nr XXXII/231/2017 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 23 marca 2017 r. zmieniająca uchwałę Nr XIX/129/2016 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie osiedli Plebiscytowego i Ostrów.

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda w obrębie osiedli Plebiscytowego i Ostrów uchwalonego Uchwałą nr XVIII/140/2000 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 19 kwietnia 2000 r. z późn zm.

3. Rysunek planu stanowią załączniki Nr 1, Nr 2, Nr 3 i Nr 4 do uchwały.

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

- a) granicy planu,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) oznaczeń przeznaczenia terenu na cele: MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; KPJ – ciągu pieszo-jezdnego.

5. Załącznik Nr 2 do uchwały, sporządzony na kopii mapy w skali 1:1000, obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- a) granicy planu,
- b) granicy z gminą Ostróda,
- c) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- d) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- e) oznaczeń przeznaczenia terenu na cele: PU – zabudowy produkcyjnej usługowej, magazynowej i składowej; U – zabudowy usługowej; ZL – zieleni leśnej.

6. Załącznik Nr 3 do uchwały, sporządzony na kopii mapy w skali 1:1000, obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- a) granicy planu,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- c) oznaczeń przeznaczenia terenu na cele: U – zabudowy usługowej.

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

- a) granicy planu,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,

c) oznaczeń przeznaczenia terenu na cele: PU – zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynowej i składowej .

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

9. W planie nie określa się:

- 1) 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;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak przestrzeni publicznych.

10. 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 i zajmuje maksymalnie 40% powierzchni terenu.

### § 3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu
1MN, 2MN, 3MN	Przeznaczenie podstawowe – mieszkaniowa jednorodzinna, Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza (garaże)
1U	Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa gospodarcza (garaże)
2U	Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa Teren przeznaczony na poprawę warunków zagospodarowania działek sąsiednich
1PU, 2PU	Przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, usługowa, magazynowa i składy Przeznaczenie uzupełniające- zieleń izolacyjna, parkingi, zabudowa gospodarcza, garaże
1ZL	Przeznaczenie podstawowe – zieleń leśna
1KPJ	Przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-jezdny

### § 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 linii zabudowy.

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

3. Warunki sytuowania i rozmieszczania reklam:

- a) zakaz sytuowania i rozmieszczania reklam na terenach oznaczonych symbolem ZL,
- b) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego szyldów i reklam.

### § 5. 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) ustala się maksymalne poziomy hałasu:

- a) jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną dla terenów oznaczonych symbolami - 1MN, 2MN, 3MN,
- b) jak na cele mieszkaniowo-usługowe dla terenu oznaczonego symbolem - 1U.

3. Na przedmiotowym obszarze zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, z wyłączeniem terenu 1PU.

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

**§ 6. Ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1. Na terenach objętych granicami planu nie występują obiekty podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami.

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

<b>Oznaczenie terenu</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy</b>
1MN, 2MN, 3MN	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zabudowę należy kształtować jako obiekty budowlane zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym.</li> <li>2. Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lokalizować jako wolnostojącą lub jako zespoły zabudowy.</li> <li>3. Zabudowę o przeznaczeniu podstawowym należy kształtować do wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9 m, z możliwością realizacji ostatniej kondygnacji jako poddasza użytkowego.</li> <li>4. Wysokość zabudowy uzupełniającej gospodarczej (garaże) należy kształtować do wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, nie więcej niż 6 m.</li> <li>5. Dachy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35° ÷ 45°.</li> <li>6. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%.</li> <li>7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%.</li> <li>8. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,03.</li> <li>9. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8.</li> <li>10. Dachy należy realizować w kolorach: grafitowym, szarym, czerwonym, brązowym lub zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki.</li> <li>11. Elewacje należy realizować w kolorach naturalnych lub jasnych pastelowych.</li> <li>12. Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowej, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.</li> <li>13. Ustala się dostęp komunikacyjny z ul. Pauzeńskiej.</li> <li>14. Ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji, dojazdów i obiektów małej architektury.</li> </ol>
1U	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zabudowę należy kształtować jako obiekty budowlane zgodne z przeznaczeniem podstawowym.</li> <li>2. Zabudowę jako wolnostojącą lub jako zespoły zabudowy.</li> <li>3. Zabudowę należy kształtować do wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m, z możliwością realizacji ostatniej kondygnacji jako poddasza użytkowego.</li> <li>4. Dachy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35° ÷ 45°, lub w formie dachów płaskich.</li> <li>5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%.</li> <li>6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%.</li> <li>7. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1.</li> <li>8. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,2.</li> <li>9. Dachy należy realizować w kolorach: grafitowym, czarnym, szarym, czerwonym, brązowym lub zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki.</li> <li>10. Elewacje należy realizować w kolorach naturalnych lub jasnych pastelowych.</li> </ol>

	<p>11. Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowej, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.</p> <p>12. Ustala się dostęp komunikacyjny z ul. Osiedlowej,</p> <p>13. Ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji, dojazdów i dojazdów, ogrodzeń i obiektów małej architektury.</p>
2U	<p>1. Teren przeznaczony na poprawę warunków zagospodarowania działek sąsiednich.</p> <p>2. Zakazuje się realizacji obiektów budowlanych.</p> <p>3. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie parkingów do obsługi sąsiednich terenów usługowych.</p> <p>4. Ustala się dostęp komunikacyjny z ul. Olsztyńskiej.</p> <p>5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%.</p>
1PU, 2PU	<p>1. Zabudowę należy kształtować jako obiekty budowlane zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym.</p> <p>2. Zabudowę produkcyjno-usługową lokalizować jako wolnostojącą lub jako zespoły zabudowy.</p> <p>3. Zabudowę o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym należy kształtować do wysokości 18 m przy zadaszeniu w formie dachów dwuspadowych lub jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 25°.</p> <p>4. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%.</p> <p>5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%.</p> <p>6. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1.</p> <p>7. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2.</p> <p>8. Dachy należy realizować w kolorach: grafitowym, czarnym, szarym, czerwonym, brązowym lub zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki.</p> <p>9. Elewacje należy realizować w kolorach naturalnych lub jasnych pastelowych</p> <p>10. Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 2,5 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowej, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.</p> <p>11. Ustala się dostęp komunikacyjny:</p> <p>a) dla terenu oznaczonego symbolem 1PU z ul. Osiedlowej,</p> <p>b) dla terenu oznaczonego symbolem 2PU z ul. Łódzkiej.</p> <p>12. Ustala się możliwość realizacji: miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów i obiektów małej architektury.</p>
1ZL	<p>1. Ustala się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych.</p>

2. Nieustalone w planie warunki zabudowy regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane wraz z treścią ustaleń planu.

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

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

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN - 800 m<sup>2</sup>,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem 1U - 1500m<sup>2</sup>,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem 1PU, 2PU - 2000 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN - 20 m,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem 1U - 30m,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem 1PU, 2PU - 30 m.

4. Ustala się położenie granic nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 1U, 1PU, 2PU w przedziale  $60^\circ \div 120^\circ$ .

5. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w ust.: 2, 3, 4 pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku regulacji granic pomiędzy sąsiednimi działkami oraz w przypadku wydzielenia działki na poprawę warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz działek pod budynki garażowe.

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

1. Drogi komunikacyjne.

Oznaczenie terenu	Funkcja komunikacyjna	Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających
1KPJ	ciąg pieszo jezdny	6 m

2. Ustala się ilość miejsc parkingowych:

- minimum 4 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- minimum dwa miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych,
- minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych z wyłączeniem miejsc postojowych do obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 10.** 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 każda działka budowlana powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej,

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

4. 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,

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

- przez zapewnienie możliwości przyłączenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci uzbrojenia systemu scentralizowanych źródeł ciepła lub,
- z indywidualnych źródeł ciepła, z wyłączeniem źródeł wysokoemisyjnych, w tym systemów grzewczych opartych na węglu,
- z przydomowych urządzeń pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- nowe sieci elektroenergetyczne należy realizować jako podziemne,
- ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejących oraz nowoprojektowanych stacji transformatorowych.

7. 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.

8. 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).

9. Ustala się nakaz zagospodarowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych.

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

11. 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.

12. 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).

**§ 11.** 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.

**§ 12.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Teren może być zagospodarowany tylko zgodnie z docelowym przeznaczeniem. W/w ograniczenie nie dotyczy tymczasowego zagospodarowania placu budowy.

**§ 13.** Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1.

Oznaczenie terenu	Stawka w %
1MN, 2MN, 3MN	30
1U, 2U	30
1U	30
1PU, 2PU	30
1ZL	30
1KPJ	30

**§ 14.** Rozstrzygnięcia, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiera załącznik Nr 5 do uchwały.

**§ 15.** 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 Ostróda.

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