

**UCHWAŁA NR XI/67/2011  
RADY MIEJSKIEJ W OSTRÓDZIE  
z dnia 29 sierpnia 2011 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Jaracza**

Na podstawie art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043.), w związku z uchwałą nr LV/312/2010 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 23 czerwca 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Ostródzie w obrębie dzielnicy Jaracza (dotyczy działek nr: 112/3, 112/4, 112/5, 112/6 przy ul. Lubawskiej, obręb 7), stwierdzając zgodność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy, zatwierdzonego uchwałą Nr XI/88/99 Rady Miejskiej w Ostródzie z dn. 08 września 1999 r. – Rada Miejska w Ostródzie uchwała, co następuje.

**Rozdział 1**

**Ustalenia wstępne**

**§ 1.**

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Ostródzie w obrębie dzielnicy Jaracza (dotyczy działek nr: 112/3, 112/4, 112/5, 112/6 przy ul. Lubawskiej, obręb 7) zwaną dalej planem.

Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od strony północnej oś ul. 11 Listopada,
- 2) od strony wschodniej oś ul. Lubawskiej,
- 3) od strony południowej granica administracyjna miasta,
- 4) od strony zachodniej granica administracyjna miasta.

**§ 2.**

1. Planem objęto obszar o powierzchni 6,4968ha.

2. Integralnymi częściami opracowania są:

- 1) część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 2 do uchwały.

**§ 3.**

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera następujących ustaleń ze względu na brak występowania takiej problematyki:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
  - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

#### § 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) oznaczenia liniowe:
  - a) granica zmiany planu;
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - d) wymiarowanie w metrach,
  - e) linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN),
  - f) granica strefy ochronnej wokół linii elektroenergetycznych SN
- 2) przeznaczenie terenów;
  - a) tereny produkcyjno-usługowe PU
- 3) kształtowanie zieleni:
  - a) zieleń wysoka izolacyjna;
- 4) rejon zjazdu z ulicy publicznej, oznaczony graficznie;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) komunikacja;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu poza granicami opracowania,
- 3) podziały geodezyjne,
- 4) nazwy ulic,
- 5) (k) nr... drogi krajowe
- 6) kategorie dróg:
  - KD-GP – tereny dróg głównych ruchu przyśpieszonego;
- 7) numery ewidencyjne działek.

#### § 5.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 4) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz (lub) różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, docelowo realizowane na danym terenie poprzez zabudowę i zagospodarowanie;
- 8) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie na warunkach określonych w planie;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
  - a) nieuciążliwe – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
  - b) uciążliwe – nie spełniające wymogów wymienionych w pkt. a,

- 10) przemyśle, produkcji, składach – należy przez to rozumieć działalność zgodną z Polską Klasyfikacją Działalności, której uciążliwość zamyka się w granicach działki lub lokalu, do którego inwestor ma tytuł prawny; nie powoduje emisji zanieczyszczeń do powietrza, do wód i do ziemi; jeżeli zaś działalność ta wiąże się z emisją zanieczyszczeń, należy zastosować rozwiązania technologiczne zdążające do uniemożliwienia wydzielania ww. emisji;
- 11) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej -należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
- 12) powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojść pieszych do budynków;
- 13) maksymalnej powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, na której dopuszczono w planie realizację zabudowy kubaturowej (budynków, powierzchni utwardzonych dojazdów i dojść do budynków );
- 14) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy maksymalnej powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce lub terenie do powierzchni danej działki lub terenu;
- 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach naziemnych i podziemnych (objektu kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;
- 16) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych (bez kominów, anten itp. elementów);
- 17) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje z zakresu inżynierii miejskiej, dalekosiężnego transportu energii oraz komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;
- 18) nośniku reklamy -należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną: nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem gminnego systemu informacji przestrzennej lub pojazdem samobieżnym;
- 19) reklamie – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o różnego rodzaju towarach i usługach;
- 20) bannerze – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcv, rozpiętej na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika po jego obrzeżu;
- 21) billboard' zie - należy przez to rozumieć dużych rozmiarów tablicę (często podświetloną), plakat reklamowy, stosowane głównie w reklamie zewnętrznej , na budynkach lub na specjalnie przystosowanych do tego słupach; stosowane w Polsce: 12m<sup>2</sup>, 18m<sup>2</sup>, 36m<sup>2</sup> i 48m<sup>2</sup>;
- 22) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 23) rezerwacie przyrody „ Rzeka Drwęca” - należy przez to rozumieć najdłuższy rezerwat ichtiologiczny w Polsce, powołany zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 27 lipca 1961r.;
- 24) obszarze NATURA 2000 Dolina Drwęcy - należy przez to rozumieć obszar znajdujący się na północ od analizowanego terenu, będący korytarzem ekologicznym między Doliną Wisły a Pojezierzem Mazurskim. Obszar ma na celu ochronę: warunków trwania populacji gatunków ryb i minogów pierwotnie występujących w rzece Drwęcy i dopływach, ze szczególnym uwzględnieniem warunków wędrównych, utrzymanie funkcji korytarza ekologicznego wraz z zachowaniem pełnej różnorodności występujących tam siedlisk.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne

#### § 6.

1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) PU – tereny produkcyjno-usługowe ;
2. Wskazuje się poza obszarem planu tereny komunikacji publicznej, z której obszar planu jest obsługiwany:
  - 1) tereny komunikacji publicznej:
    - a) (k)- tereny dróg krajowych;
    - b) KD-GP –tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego.

#### § 7.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- 1) podział obszaru objętego planem na tereny w ramach, których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych, w tym:
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy;
- 2) kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy z uwzględnieniem:
  - a) maksymalnej wysokości zabudowy,
  - b) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - c) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
  - d) sposobu wykończenia elewacji i dachów,
  - e) kształtowania ogrodzeń.
- 3) zakaz lokalizacji nowych inwestycji, których gabaryty i forma architektoniczna mogą obniżyć walory krajobrazowe;
- 4) nakaz tworzenia obszarów zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg;
- 5) zakaz zabudowy mieszkaniowej;
- 6) dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, ulic wewnętrznych, na terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 7) przeznaczenie na cele publiczne:
  - a) istniejącego zjazdu indywidualnego z drogi krajowej nr 15;
- 8) sytuowanie reklam i nośników reklamowych nieokreślonych w przepisach odrębnych dopuszczone pod warunkami:
  - a) zakazu umieszczania billboard'ów, reklam w najbliższym sąsiedztwie obszaru Natura 2000-od strony ulicy 11 Listopada;
  - b) lokalizowania reklam na terenach oznaczonych symbolem PU na budynkach o powierzchni jednej reklamy wraz z jej ramą nie większej niż 8,0 m<sup>2</sup>, i o wysokości nie większej niż 8,0 m;
  - c) zakazu lokalizowania reklam i nośników reklamowych na drzewach, budowlach i urządzeniach technicznych.

#### § 8.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:

- 1) ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
  - a) dla realizowanych inwestycji ogranicza się oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, do terenu działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane;
  - b) w zakresie ochrony cieków powierzchniowych oraz wód powierzchniowych stojących:
    - bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów na krawędziach skarp brzegowych;
    - zakaz wylewu ścieków o stężeniach nieodpowiadających zaleceniom zgodnym z przepisami odrębnymi;

- nakaz instalowania separatorów na wylocie kanalizacji deszczowej ujmującej wody opadowe;
  - c) w zakresie ochrony wód podziemnych:
    - nakaz wykonywania dokumentacji hydrogeologicznej dla inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
    - zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych;
    - nakaz stosowania odpowiedniej konstrukcji i szczelności sieci kanalizacyjnej;
  - d) w zakresie poprawy jakości powietrza i hałasu:
    - ograniczenie emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, wytwarzania odpadów i ścieków z terenów produkcyjno-usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
    - nakaz terminowego usuwania odpadów;
    - dopuszczenie stosowania czystych nośników energii: elektrycznych, gazowych lub olejowych celem ograniczenia wysokiej emisji;
    - dopuszczenie stosowania paliw węglowych;
    - nakaz przestrzegania obowiązujących norm wytwarzania hałasu i zanieczyszczeń podczas prac budowlanych;
    - w zabudowie przeznaczonej na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę) uwzględnienie rozwiązań technicznych, minimalizujących oddziaływanie hałasu i drgań w związku z sąsiedztwem linii kolejowej;
    - skanalizowanie obszarów nie posiadających kanalizacji;
    - nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w przystosowanych do tego pojemnikach;
    - nakaz stosowania urządzeń o niskiej emisji hałasu;
    - nakaz prowadzenia procesu technologicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie emisji hałasu;
  - e) w zakresie ochrony bioróżnorodności:
    - nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu, istniejącego drzewostanu występującego w południowej części przedmiotowego terenu;
  - f) nakaz stosowania pasów ochronnych wolnych od zagospodarowania i zadrzewienia wzdłuż sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa;
  - g) na terenach wzdłuż ul. Lubawskiej i ul. 11 Listopada w pasie o szerokości 20 m nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym;
  - h) stosowanie kablowych sieci elektroenergetycznych;
  - i) zakaz lokalizacji obiektów naruszających rzeźbę terenu czy mogących wzmoczyć procesy erozyjne;
  - j) nakaz lokalizowania inwestycji w bezpośrednich strefach przylegających do głównych kompleksów leśnych z wykluczeniem inwestycji wodochłonnych lub wywołujących lej depresyjny;
  - k) stosowanie ażurowych ogrodzeń pozwalających na migrację drobnej zwierzyny zgodnie z § 9 pkt. 8b uchwały;
- 2) ustalenia wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego:
- a) uwzględnianie utrzymania obecnie panujących warunków hydrologicznych, mających kluczowe znaczenie dla ciągłości trwania w stanie niezmiennym siedlisk rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęca”;
  - b) ograniczenie emisji hałasu w bezpośrednim sąsiedztwie z obszarem Natura 2000;
  - c) realizacja przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 – Dolina Drwęcy wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 w tym rezerwat przyrody „Rzeka Drwęca”;
  - d) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi zasadami, wymaganiami ochrony środowiska oraz planami postępowania z odpadami zwłaszcza na terenach w najbliższym sąsiedztwie obszaru Natura 2000 oraz według zasad ujętych w § 11 pkt. 9 a i b;
  - e) sposób zagospodarowania terenu uwzględniający w jak największym stopniu walory krajobrazowe.

## § 9.

Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki, na której dopuszczona jest nowa

- zabudowa zgodnie z § 12 pkt. 4 uchwały;
- 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej : 20%;
  - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 1,8;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla przedmiotowego terenu w § 16 pkt. 2.2 d, e, f;
  - 5) dopuszczalny spadek dachu:
    - a) dla obiektów przemysłowych, usługowych i związanych z infrastrukturą techniczną dopuszcza się dachy płaskie (stropodachy) o spadkach 5% niezbędnych do uzyskania odpływu wody;
    - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20<sup>0</sup> w stosunku do poziomu;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w §16 pkt. 2.2 b uchwały;
  - 7) sposób wykończenia elewacji i dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla przedmiotowego terenu w §16 ust. pkt. 2.2 g uchwały;
  - 8) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:
    - a) wysokości 1,7- 2,5 m;
    - b) wprowadzenie ogrodzeń ażurowych z podmurówką, w której są przepusty 15x15 cm minimum co 10 m zapewniające możliwość migracji drobnych przedstawicieli fauny;
    - c) na całym obszarze obowiązywania planu zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
    - d) bramy i furtki w ogrodzeniach nie mogą otwierać się na zewnątrz działki; dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w celu ominięcia przeszkód typu: drzewo, urządzenia infrastruktury technicznej i w miejscu sytuowania bram wjazdowych;
    - e) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0,5 m od gazociągu.

#### § 10.

Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu PU wyłącznie istniejącym zjazdem z drogi krajowej Nr 15, pod warunkiem jego przebudowy na zjazd publiczny za zgodą i na warunkach zarządcy drogi krajowej po spełnieniu wymaganych warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszczenie możliwości budowy niepublicznych dróg wewnętrznych obsługujących przedmiotowy teren, nie wrysowanych na rysunku planu, o szerokości nie mniejszej niż 10m;
- 3) nakaz zapewnienia dojazdu w wydzielonych strefach ochronnych do istniejących urządzeń energetycznych celem umożliwienia prowadzenia ich eksploatacji;
- 4) nakaz spełnienia wskaźnika parkingowego minimum 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> obiektów przemysłowych i usługowych;
- 5) nakaz realizacji potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej w liczbie wynikającej z ustalonych w uchwale wskaźników.

#### § 11.

Ustala się ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach zmiany planu dla każdej z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami na pobyt stały ludzi zapewnieniem możliwości przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej;
- 2) dopuszcza się, bez zmiany planu, zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji;
- 3) ustala się obowiązek uzyskania służebności przesyłu w formie aktu notarialnego lub innego zabezpieczenia przez operatorów sieci dla odcinków urządzeń sieciowych ułożonych poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach należących do podmiotów prywatnych;
- 4) nakazuje się stosowanie pasów ochronnych wolnych od zagospodarowania i zadrzewienia wzdłuż sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa;
- 5) w zakresie sieci wodociągowej
  - a) nakaz podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej wszystkich działek budowlanych i budynków oraz realizacji każdorazowo przyłącza wodociągowego umożliwiającego pobór wody zgodny z potrzebami,

- b) utrzymanie istniejących dotychczasowo wodociągów;
  - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w pasach drogowych hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
  - d) nakaz poprzedzenia podłączeniem działki do sieci wodociągowej realizacją nowej zabudowy;
- 6) w zakresie gospodarki ściekowej i wód opadowych:
- a) nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków oraz działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działek, ich zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem;
  - b) bezwzględny zakaz wlewu ścieków o niedopuszczalnych stężeniach zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa;
  - c) nakaz wykonania sieci kanalizacji deszczowej dla terenów utwardzonych produkcyjno - usługowych i dróg;
  - d) nakaz instalowania separatorów na wylocie kanalizacji deszczowej ujmującej wody opadowe;
  - e) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych nN 0,4kV;
  - b) budowa urządzeń elektroenergetycznych po uprzednim dokonaniu niwelacji terenu;
  - c) zakaz nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli oraz budowy ogrodzeń w korytarzach technicznych i wyznaczonych miejscach lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych;
  - d) przyłączanie podmiotów do wspólnej sieci ich zasilanie w energię elektryczną będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców obowiązujących w Zakładzie Energetycznym;
  - e) przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, powstałe w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego z uwzględnieniem zachowania wymaganych stref ochronnych;
  - f) nakaz stosowania kablowych sieci elektroenergetycznych;
  - g) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych;
  - h) sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych bez zmiany planu.
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
- a) dopuszcza się uzbrojenie terenu w sieć ciepłowniczą;
  - b) stosowanie ekologicznych surowców energetycznych z dopuszczeniem paliw węglowych;
  - c) nakaz stosowania wyłącznie paliw niskoemisyjnych, ekologicznych w przypadku pozyskiwania energii cieplnej w sposób indywidualny;
  - d) dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenach objętych opracowaniem planu;
  - e) nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów w przypadku jej wybudowania;
  - f) dopuszczenie przebudowania sieci gazowej z kolidującymi obiektami kosztem i staraniem inwestora na warunkach podanych przez operatora sieci gazowej w przypadku jej wybudowania;
  - g) przebieg linii ogrodzeń w odległości od ewentualnej sieci gazowej zgodnie z §9 ust. 8 pkt. e;
  - h) w przypadku uzbrojenia terenu w urządzenia liniowe nakaz zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;
- 9) w zakresie telekomunikacji:
- a) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne,
  - b) dopuszczenie kablowego rozprowadzenia linii abonenckich;
  - c) dopuszczenie lokalizowania nowych masztowych stacji bazowych, przekaźnikowych i innych urządzeń łączności elektronicznej;

- d) uwzględnienie przy opracowywaniu projektów budowlanych istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej podziemnej i nadziemnej, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi normami;
  - e) nakaz projektowania linii telekomunikacyjnych jako podziemnych z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne;
  - f) w przypadku wystąpienia kolizji z istniejącą siecią telekomunikacyjną nakaz przebudowy w dostosowaniu do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora, przestrzegając obowiązujące przepisy odrębne;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie urządzenia (oraz miejsca) służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz ustala się obowiązek zbierania tych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych i w prawie miejscowym;

## § 12.

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dokonywany podział nieruchomości musi zapewnić zagospodarowanie każdej działki zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) plan adaptuje istniejące działki wydzielone przed wejściem w życie planu;
- 3) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości, warunkując je zapewnieniem możliwości zagospodarowania każdej działki oraz minimalną szerokością frontów działek zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 5) zakaz dokonywania podziałów, które spowodowałyby konieczność urządzania nowych zjazdów z dróg krajowych nr 15 i 16;
- 6) Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie:
  - a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych;
  - b) w celu wydzielenia dojazdu do nowo wydzielonych działek budowlanych;
  - c) w celu wydzielenia terenów pod stację transformatorową i inne urządzenia infrastruktury technicznej .

## § 13.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz podziałów terenów, niezgodnych z planem miejscowym.

## § 14.

Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
- 2) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji przeznaczenia zgodnego z planem.

## § 15.

Dla terenów, w stosunku do których nastąpi w wyniku uchwalenia planu wzrost ich wartości ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem PU – 30%
- 2) opłata, o której mowa w ust. 1, będzie pobierana zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., w razie zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.



## Rozdział 3

### Ustalenia szczegółowe

#### § 16.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU

##### 1. Przeznaczenie terenów :

- 1) **tereny produkcyjne**, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) **tereny usług**, jako przeznaczenie podstawowe;
- 3) **tereny składów** jako przeznaczenie dopuszczone,
- 4) **parkingi, ulice wewnętrzne**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 5) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

##### 2. Zasady zagospodarowania:

###### 1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki: **20%**,
- b) uciążliwość zagospodarowania musi być zawarta w granicach działki;
- c) ustala się pasy zieleni izolacyjnej o szerokości 20m wzdłuż dróg krajowych Nr 15 (ul. Lubawska) i Nr 16 (ul. 11 Listopada), które będą zagospodarowane przy pomocy nasadzeń zieleni wysokiej, przyjmując w tych strefach minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej.

###### 2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowana działki (działek) wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 80%;
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
  - minimum 20 m od linii rozgraniczających dróg publicznych krajowych: ul. Lubawskiej i 11 Listopada;
  - minimum 6,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
  - minimum 4,0 m od granic sąsiednich działek w miejscach gdzie się do nich zbliżają;
  - minimum 3,0 m od krawędzi sąsiadujących skarp;
- c) w południowej części planu poza liniami zabudowy dopuszcza się sytuowanie powierzchni składowisk, parkingów, placów manewrowych itp. zagospodarowania.
- d) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m
- e) ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń łączności elektronicznej w każdym miejscu w granicach planu i o wysokości wymaganej przepisami odrębnymi;
- f) dopuszcza się lokalizację jednej dominanty przestrzennej w ramach obszaru planu do wysokości maksymalnej 16,0 m (reklama, obiekt biurowy itp. nie licząc stacji bazowych telekomunikacji elektronicznej)
- g) dla elewacji nowej zabudowy:
  - ustala się wykończenie tynkiem, drewnem, ceramiką;
  - dopuszcza się stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach;
  - kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych;
  - zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;
- 3) **w zakresie budowy ogrodzeń** ustalenia zgodne z zasadami ogólnymi zawartymi w § 9 pkt.8 a - e niniejszej uchwały;
- 4) **w zakresie sytuowania reklam** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7 pkt 8 a - c;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 pkt. 1-5 niniejszej uchwały;
- 6) **przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 11 pkt. 1 – 9;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8;
- 8) **warunki tymczasowego zagospodarowania terenu** zgodnie z § 14 uchwały;
- 9) **stawka procentowa** od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15 uchwały.

## Rozdział 4

### Ustalenia końcowe

#### § 17.

- 1) Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostróda.

#### § 18.

- 1) Uchwała wymaga publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

#### § 19.

- 1) Traci moc na danym obszarze „*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Jaracza*” przyjęty Uchwałą Nr XI/89/99 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 8 września 1999r.;
- 2) Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego planu.

#### § 20.

- 1) Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

*Przewodniczący  
Rady Miejskiej*