



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 25 stycznia 2012 r.

Poz. 323

### UCHWAŁA NR XV/77/2011 RADY MIEJSKIEJ W OSTRÓDZIE

z dnia 29 listopada 2011 r.

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

Na podstawie art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. 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/313/2010 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 23 czerwca 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Zajezerze (dotyczy działek nr: 129/7, 129/8, 129/9, przy ul. Demokracji, obręb 6), po stwierdzeniu zgodności 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. Przepisy wstępne**

**§ 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Zajezerze przy ul. Demokracji, obręb 6, obejmującą działki o nr ewid.: 129/7, 129/8 i 129/9, zwaną dalej planem

**§ 2. 1.** Planem objęto obszar o powierzchni około 6,0 ha.

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 stanowiący 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
- 10) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

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 i obiektów górniczych
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) oznaczenia liniowe
  - a) granica planu
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy
- 2) przeznaczenie terenów oznaczone literowo
  - a) PU – tereny produkcyjno-usługowe
  - b) IE – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych (stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV GPZ Ostróda 2)
  - c) IC- tereny obiektów i urządzeń energetyki ciepłej
  - d) ZI – zieleń izolacyjna
  - e) Zn – tereny zieleni naturalnej
- 3) komunikacja
  - a) KDD – droga dojazdowa publiczna

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

- 1) oznaczenia liniowe
  - a) linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie przeznaczenia poza granicami planu
  - b) linia rozgraniczająca drogi krajowej S-7
  - c) orientacyjna granica projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk - NATURA 2000 - dolina Drwęcy
  - d) droga gruntowa
  - e) ZZ - obszar szczególnego zagrożenia powodzią
  - f) numery ewidencyjne działek
  - g) wymiarowanie

**§ 5. 1.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie
- 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) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach
- 11) powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojść pieszych do budynków
- 12) maksymalnej powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć procent powierzchni działki budowlanej, na której dopuszczono w planie realizację budynków i powierzchni utwardzonych dojazdów i dojść pieszych
- 13) 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
- 14) 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, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w tym zakresie
- 15) 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)
- 16) 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
- 17) 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, ani elementem gminnego systemu informacji przestrzennej lub pojazdem samobieżnym
- 18) reklamie – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o różnego rodzaju towarach i usługach
- 19) bannerze – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcv, rozpiętej na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika po jego obrzeżu

- 20) 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; powierzchnie stosowane w Polsce: 12 m<sup>2</sup>, 18 m<sup>2</sup>, 36 m<sup>2</sup> i 48 m<sup>2</sup>
- 21) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomości 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
- 22) 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. Przepisy ogólne**

§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- a) PU – tereny produkcyjno-usługowe
- b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (OSZP)
- c) IE – tereny obiektów i urządzeń energetycznych - stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV GPZ Ostróda 2
- d) IC- tereny obiektów i urządzeń energetyki cieplnej
- e) ZI – zieleń izolacyjna
- f) Zn – zieleń naturalna
- g) KDD – droga dojazdowa

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład 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 geometrii dachu
  - d) określenia sposobu wykończenia elewacji i dachów
  - e) kształtowania ogrodzeń
- 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych na terenach zagrożonych skutkami powodzi, zgodnie z zasadami i ograniczeniami zawartymi oraz w ustawie Prawo wodne
- 4) zakaz lokalizacji nowych inwestycji, których gabaryty i forma architektoniczna mogą obniżyć walory krajobrazowe, z wyjątkiem dopuszczonych obiektów wieżowych komunikacji elektronicznej i stacji bazowych sieci elektroenergetycznych
- 5) bezwzględny zakaz zabudowy mieszkaniowej
- 6) dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, na terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi

7) sytuowanie reklam i nośników reklamowych nieokreślonych w przepisach odrębnych dopuszcza się pod warunkami

- a) zakazu umieszczania billboard'ów i reklam w sąsiedztwie projektowanego obszaru Natura 2000
- b) dopuszczenie lokalizowania reklam na terenach oznaczonych symbolem PU, IE na budynkach i budowlach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy wraz z jej ramą nie przekroczy 3,0 m<sup>2</sup>
- c) zakaz 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) oddziaływanie na środowisko projektowanych na danym terenie przedsięwzięć, związane z wytwarzaniem hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ustalonymi dla nich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania

b) realizacja przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000-Dolina Drwęcy wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięć na obszar Natura 2000

c) w zakresie ochrony cieków powierzchniowych oraz wód powierzchniowych stojących:

- 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
- na terenach zalewowych 1-2PZn(OSZP) pozostawienie zagospodarowania terenu w stanie dotychczasowym
- sposób zagospodarowania terenu zapewniający w jak największym stopniu zachowanie jego walorów krajobrazowych

d) w zakresie ochrony wód podziemnych

- nakaz wykonywania dokumentacji hydrogeologicznej dla inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko
- nakaz stosowania zbiorników bezodpływowych na terenach gdzie brak kanalizacji, do czasu jej urządzenia
- skanalizowanie obszarów nie posiadających kanalizacji
- nakaz stosowania odpowiedniej konstrukcji i szczelności sieci kanalizacyjnej
- zakaz lokalizacji obiektów związanych z gospodarką ściekową i odpadową w celu uniknięcia przenikania zanieczyszczeń do gruntu

e) w zakresie poprawy jakości powietrza i hałasu

- ograniczenie emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, wytwarzania odpadów i ścieków na wszystkich terenach, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa
- nakaz terminowego usuwania odpadów
- 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

f) w zakresie ochrony bioróżnorodności nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu, istniejącego drzewostanu występującego w północno-wschodniej części obszaru planu na terenie 1Zn i 2Zn

g) nakaz stosowania pasów ochronnych wolnych od zagospodarowania i zadrzewienia wzdłuż sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa

h) zakaz lokalizacji obiektów naruszających rzeźbę terenu czy mogących wzmóc procesy erozyjne

- i) w bezpośrednich strefach przylegających do głównych kompleksów leśnych zakaz lokalizowania inwestycji wodochłonnych lub wywołujących lej depresyjny
  - j) nakaz stosowania ażurowych ogrodzeń z przepustami w poziomie terenu celem umożliwienia migracji drobnej zwierzyny
- 2) ustalenia wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego
- a) ograniczenie budowy piwnic w planowanych obiektach ze względu na sąsiedztwo terenów zagrożonych powodzią
  - b) ograniczenie emisji hałasu w bezpośrednim sąsiedztwie z planowanym obszarem Natura 2000
  - c) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi zasadami, wymaganiami ochrony środowiska oraz planami postępowania z odpadami
- 3) ustalenia wynikające z przystosowania terenów zdegradowanych do celów budowlanych
- a) ustala się poprzedzenie realizacji inwestycji na terenach: 1IE, 1KDD, 1ZI i 2ZI rekultywacją zdegradowanych terenów głównie poprzez nawiezenie ziemi i zasypanie głębokich wykopów oraz przeprowadzenie działań stabilizujących grunt podłoża
  - b) nakazuje się przed realizacją obiektów i budowli GPZ Ostróda 2, na terenach w granicach zmiany planu – przeprowadzenie ekspertyzy konstrukcyjnej określającej wytrzymałość gruntów rodzimych i nasypanych
- § 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 § 11 pkt. 4 uchwały
  - 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej równej 40%
  - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 1
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały
  - 5) dopuszczalny spadek dachu
    - a) dla obiektów przemysłowych, usługowych i związanych z infrastrukturą techniczną dopuszcza się dachy płaskie (stropodachy) o minimalnych spadkach niezbędnych do uzyskania odpływu wody
    - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 200 w stosunku do poziomu
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały
  - 7) sposób wykończenia elewacji i dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały
  - 8) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami
    - a) wysokości 1,7- 2,5 m
    - b) na całym obszarze obowiązywania planu zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyjątkiem słupków między przesłami
    - c) bramy i furtki w ogrodzeniach nie mogą otwierać się na zewnątrz działki; dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w celu ominięcia przeszkód, jak np.: drzewo, urządzenia infrastruktury technicznej i w miejscu sytuowania bram wjazdowych
    - d) linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości minimum 0,5 m od gazociągu
- § 10.** Ustala się ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
- 1) w zakresie komunikacji
    - a) ustala się przebiegi dróg dojazdowych publicznych obsługujących teren objęty zmianą planu, oznaczonych na rysunku planu jako KDD
    - b) sposób podłączenia dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD do zewnętrznego układu komunikacyjnego miasta (w kierunku zachodnim), przy czym wyklucza się bezpośrednie podłączenie komunikacyjne z drogi krajowej nr 7

- 2) nakazuje się stosowanie pasów ochronnych wolnych od zagospodarowania i zadrzewienia wzdłuż sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa
- 3) 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 realizacji nowej zabudowy
- 4) w zakresie gospodarki ściekowej i wód opadowych
  - a) nakaz realizacji sieci kanalizacji sanitarnej przed nieprzekraczalnym terminem zgodnym z obowiązującym Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej j.w. dopuszcza się rozwiązania czasowe oparte na zbiornikach bezodpływowych lub inne sposoby unieszkodliwiania ścieków
  - c) nakaz instalowania separatorów na wylocie kanalizacji deszczowej ujmującej wody opadowe
  - d) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych
- 5) 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) dopuszcza się prowadzenie skablowanych linii WN 110kV, linii SN 15kV i nn 0,4kV przez tereny zieleni izolacyjnej (ZI), obiektów energetyki cieplnej IC, przez tereny produkcyjno-usługowe (PU), tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych (IE) i drogi publiczne (KDD)
  - c) nakaz budowy urządzeń elektroenergetycznych po uprzednim dokonaniu niwelacji terenu
  - d) zakaz nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli oraz budowy ogrodzeń w korytarzach technicznych i wyznaczonych miejscach lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych
  - e) nakaz przyłączania podmiotów do wspólnej sieci i ich zasilanie w energię elektryczną na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców obowiązujących w Zakładzie Energetycznym
  - f) 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
  - g) nakazuje się stosowanie kablowych sieci elektroenergetycznych
  - h) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych
  - i) dopuszczenie sytuowania i realizacji nowych stacji transformatorowych bez zmiany planu
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz
  - a) dopuszcza się uzbrojenie terenu w sieć ciepłowniczą
  - b) dopuszcza się stosowanie ekologicznych surowców energetycznych
  - c) dopuszcza się stosowania paliw węglowych
  - d) dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenach objętych granicami 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 pkt 8d
  - h) w przypadku uzbrojenia terenu w urządzenia liniowe nakaz zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw
- 7) w zakresie telekomunikacji
- a) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne
  - b) dopuszczenie kablowego rozprowadzenia linii abonenckich
  - c) nakaz uwzględnienia przy opracowywaniu projektów budowlanych istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej podziemnej i nadziemnej, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi normami
  - d) nakaz projektowania linii telekomunikacyjnych jako podziemnych z rozprowadzeniem w pasach drogowych
  - e) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę
  - f) w przypadku wystąpienia kolizji z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy ją przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora
  - g) dopuszcza się w granicach planu lokalizację wieżowych stacji bazowych łączności elektronicznej o wysokości zgodnej z przepisami odrębnymi
- 8) w zakresie gospodarki odpadami
- a) nakaz wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie miejsca służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz ustalenie zbierania tych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych i w prawie miejscowym

**§ 11.** 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 dopuszcza zachowanie istniejących działek wydzielonych 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 równą 2500 m<sup>2</sup>
- 5) 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 trafostację i inne urządzenia infrastruktury technicznej

**§ 12.** Następujące elementy zagospodarowania ustala się jako zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej

- 1) budowa dróg dojazdowych publicznych: 1KDD, 2KDD (nawierzchnie, oświetlenie) wraz z poszerzeniem w postaci placu we wschodniej części 1KDD
- 2) doprowadzenie do poszczególnych terenów infrastruktury inżynierskiej tj. sieci wodociągowej i kanalizacyjnej
- 3) zagospodarowanie terenów zieleni 1ZI, 2ZI, 3ZI



**§ 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) dla terenów oznaczonych symbolami ; IE, IC, ZI, Zn, KDS, KDD – 5%

3) 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. Przepisy szczegółowe**

**§ 16.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1PU, 2PU, 3PU

#### 1. Przeznaczenie

1) tereny produkcyjne, jako przeznaczenie podstawowe

2) tereny usługowe, jako przeznaczenie podstawowe

3) parkingi, ulice wewnętrzne, jako przeznaczenie dopuszczone

4) infrastruktura inżynierska, jako przeznaczenie dopuszczone

#### 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) w przypadku zabudowy - nakaz lokalizowania obiektów wolnostojących

d) dla elewacji nowej zabudowy

2) zasady kształtowania zabudowy

a) maksymalna powierzchnia zabudowana działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 80%

b) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym

- dla terenu 1PU, 2PU, 3PU minimum 5 m od orientacyjnej granicy projektowanego obszaru ochrony siedlisk

- minimum 5,0 m od linii rozgraniczających drogi 1KDD, 2KDD

- minimum 20 m od skrajnego toru linii kolejowej PKP

- minimum 4,0 m od linii rozgraniczających innych terenów

c) wysokość zabudowy maksymalnie 3 kondygnacje tj. 12 m

- nakazuje się elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką

- dopuszczenie 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 - d uchwały
  - 4) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7 pkt 7 a - c
  - 5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie poprzez drogę dojazdową 1KDD, 2KDD ponadto parkowanie na terenach własnych w liczbie 3 mp/100 m<sup>2</sup> p.uż
  - 6) przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10
  - 7) warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8
  - 8) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu. zgodnie z § 14 uchwały
  - 9) stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15 uchwały

### **§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1Zn i 2Zn**

#### **1. Przeznaczenie**

- 1) tereny zieleni naturalnej, jako przeznaczenie podstawowe
- 2) zakaz innego przeznaczenia terenu

#### **2. Zasady zagospodarowania**

- 1) warunki zagospodarowania terenu
  - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (ZZ) - ograniczenia zagospodarowania wynikające z ustawy Prawo wodne
  - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki: 100%
- 2) zakaz zabudowy w związku z kwalifikacją terenu jako obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (z prognozowaną częstotliwością co 10 lat)
- 3) zakaz wprowadzania ogrodzeń na terenie
- 4) zakaz sytuowania reklam
- 5) warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8
- 6) zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu
- 7) stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15 uchwały

### **§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IE**

#### **1. Przeznaczenie**

- 1) tereny lokalizacji obiektów i urządzeń elektroenergetycznych (GPZ Ostróda 2), jako przeznaczenie podstawowe
- 2) parkingi, ulice wewnętrzne, jako przeznaczenie dopuszczone
- 3) zabudowa usługowo-biurowa wolnostojąca jako przeznaczenie dopuszczone
- 4) inna infrastruktura inżynierska, jako przeznaczenie dopuszczone

#### **2. Zasady zagospodarowania**

- 1) warunki zagospodarowania terenu
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki: 20%
  - b) w przypadku zabudowy - nakaz lokalizowania obiektów wolnostojących

## 2) zasady kształtowania zabudowy

a) maksymalna powierzchnia zabudowana działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 60%

b) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym

- minimum 5 m od orientacyjnej granicy projektowanego obszaru ochrony siedlisk
- minimum 3,0 m od linii rozgraniczających 2 KDD
- minimum 3,0 m od linii rozgraniczających innych terenów
- wysokość zabudowy maksymalnie 3 kondygnacje tj. 12 m
- wysokość innych obiektów kubaturowych zgodnie z potrzebami technicznymi

c) dla elewacji nowej zabudowy

- dopuszcza się elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką
- dopuszczenie 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 - d uchwały

4) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7 pkt 7 a - c

5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie poprzez drogę dojazdową 1KDD, 2KDD

6) przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10

7) warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8

8) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu. zgodnie z § 14 uchwały

9) stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15 uchwały

**§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1IC, 2IC****1. Przeznaczenie**

1) tereny obiektów i urządzeń energetyki cieplnej, jako przeznaczenie podstawowe

2) parkingi, ulice wewnętrzne, jako przeznaczenie dopuszczone

3) zabudowa usługowo-biurowa wolnostojąca, jako przeznaczenie dopuszczone

4) infrastruktura inżynierska, jako przeznaczenie dopuszczone

**2. Zasady zagospodarowania**

1) warunki zagospodarowania terenu

a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki: 20%

b) potencjalna uciążliwość zagospodarowania musi być zawarta w granicach działki

c) w przypadku zabudowy - nakaz lokalizowania obiektów wolnostojących

2) zasady kształtowania zabudowy

maksymalna powierzchnia zabudowana działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 60%

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym

- minimum 5 m od orientacyjnej granicy projektowanego obszaru ochrony siedlisk
- minimum 5 m od drogi dojazdowej 2KDD
- minimum 4,0 m od linii rozgraniczających innych terenów

b) wysokość zabudowy maksymalnie 3 kondygnacje tj. 12 m

c) wysokość słupów elektroenergetycznych i innych obiektów wieżowych łączności elektronicznej zgodnie z potrzebami technicznymi

## d) dla elewacji nowej zabudowy

- dopuszcza się elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką
- dopuszczenie 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 – d uchwały

4) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7 pkt 7 a - c

5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie poprzez drogę dojazdową 2KDD, 1KDD

6) przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10

7) warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8

8) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu. zgodnie z § 14 uchwały

9) stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15 uchwały

**§ 20.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD

1. Przeznaczenie

1) tereny drogi dojazdowej, jako przeznaczenie podstawowe

2) parking dla samochodów, jako przeznaczenie dopuszczone

2. Zasady zagospodarowania

1) warunki zagospodarowania terenu

a) ustala się szerokość pasów drogowych: 15 m

b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki: 0%

c) stosować nawierzchnie utwardzone przepuszczalne np. na jezdni kostka betonowa na podłożu szutrowym, na chodniku – płyty betonowe lub kostka betonowa na piasku lub szutrze jw

d) ustala się wprowadzenie oświetlenia wzdłuż północnej strony ulicy i na terenie poszerzenia z dopuszczonym parkingiem

2) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7 pkt 7 a - c

3) przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10

4) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu. zgodnie z § 14 uchwały

5) stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15 uchwały

**§ 21.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD

1. Przeznaczenie

1) tereny drogi dojazdowej, jako przeznaczenie podstawowe

2. Zasady zagospodarowania

1) warunki zagospodarowania terenu

a) ustala się szerokość pasa drogowego: 10 m

b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach pasa drogowego: 0%,

c) stosować nawierzchnie utwardzone przepuszczalne np. na jezdni kostka betonowa na podłożu szutrowym, na chodniku – płyty betonowe lub kostka betonowa na piasku lub szutrze jw

- 2) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7 pkt 7 a - c
- 3) przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10
- 4) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu. zgodnie z § 14 uchwały
- 5) stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15 uchwały

#### **§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDS**

##### **1. Przeznaczenie**

- 1) teren drogi publicznej w ciągu krajowej S-7 (ekspresowej), jako podstawowe przeznaczenie terenu

##### **2. Zasady zagospodarowania**

- 1) warunki zagospodarowania terenu
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki: 0%
  - b) w związku z ograniczoną dostępnością dróg ekspresowych powiązanie komunikacyjne ruchu lokalnego do ruchu na drodze krajowej będzie możliwe poprzez węzły drogowe Ostróda Północ i Ostróda Południe
  - c) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, niezwiązanych bezpośrednio z funkcjonowaniem i modernizacją drogi krajowej S-7
- 2) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7 pkt 7 a - c
- 3) przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10
- 4) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu. zgodnie z § 14 uchwały
- 5) stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15 uchwały

#### **§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI**

##### **1. Przeznaczenie**

- 1) tereny zieleni izolacyjnej, jako przeznaczenie podstawowe
- 2) infrastruktura inżynierska, jako przeznaczenie dopuszczalne
- 3) droga gruntowa na terenie 4ZI, jako przeznaczenie dopuszczalne (oznaczona na rysunku planu)

##### **2. Zasady zagospodarowania**

- 1) warunki zagospodarowania terenu
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki: 95%
  - b) ustala się nasadzenia w postaci powierzchni trawiastych, krzewów i drzew
  - c) dopuszcza się wyposażenie terenu w pojemniki na śmieci i ławki wzdłuż ulic KDD
- 2) dopuszcza się wprowadzanie ażurowego ogrodzenia terenów zieleni izolacyjnej o wysokości do 1,7 m
- 3) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7 pkt 7 a - c
- 4) przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu. zgodnie z § 14 uchwały
- 6) stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z § 15 uchwały

### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

#### **§ 25. Brak treści**

- 1) Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostróda

**§ 26. Brak treści**

- 1) Z chwilą wejścia w życie niniejszego planu traci moc na danym obszarze „Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Zajezierze” przyjęty Uchwałą Rady Miejskiej w Ostródzie Nr X/75/99 z dnia 30 czerwca 1999r z późn. zmianami

**§ 27. Brak treści**

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

**§ 28. Brak treści**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Czesław Najmowicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XV/77/2011  
Rady Miejskiej w Ostródzie  
z dnia 29 listopada 2011 r.

### Mapa Planu Zagospodarowania Przestrzennego



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/77/2011  
Rady Miejskiej w Ostródzie  
z dnia 29 listopada 2011 r.

### **Tytuł**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. 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) Rada Miejska w Ostródzie postanawia, co następuje

1. Do projektu zmiany planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2. W związku z treścią § 10 uchwały w granicach zmiany planu występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

- 1) wprowadzenie drogi KDD o pow. 10.625 m<sup>2</sup>
- 2) wykonanie sieci wodociągowej w drodze KDD
- 3) wykonanie sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej w drodze KDD