

UCHWAŁA NR V/51/2024
RADY MIEJSKIEJ W OSTRÓDZIE
z dnia 28 sierpnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy
w obrębie osiedli: Drwęckiego i Mrongowiusza (przy ul. Świerkowej)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz Uchwały Nr LXI/351/2022 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie osiedli: Drwęckiego i Mrongowiusza, Rada Miejska w Ostródzie, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda, przyjętego Uchwałą Nr XV/99/2015 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda, uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§1.

1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie osiedli: Drwęckiego i Mrongowiusza (przy ul. Świerkowej), zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.
2. Plan stanowi zmianę „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie osiedli: Drwęckiego i Mrongowiusza w Ostródzie”, uchwalonego Uchwałą nr XVIII/138/2000 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 19 kwietnia 2000 r.
3. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:
 - 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) **rysunku planu**, sporządzonego w skali 1:1000, zatytułowanego jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie osiedli: Drwęckiego i Mrongowiusza (przy ul. Świerkowej)” stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych Gminy Miejskiej Ostróda stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 5) **danych przestrzennych** utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.
2. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
 - 1) granicy planu;
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 4) cyfrowo – literowego i kolorystycznego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;
3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
4. Plan, z racji braku występowania uwarunkowań i przesłanek na terenach objętych opracowaniem, nie zawiera ustaleń dotyczących:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

ROZDZIAŁ II

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków,
 - 2) **wysokości zabudowy** – zgodnie z przepisami z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a dla pozostałych obiektów budowlanych należy rozumieć jako zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu,
 - 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

ROZDZIAŁ III

PRZEPISY OGÓLNE

§4.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu według symbolu literowego: **ZP** – teren zieleni urządzonej.

§5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni;
 - 2) zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki;
 - 3) przeznaczenia terenów;
 - 4) wysokości zabudowy.

§6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **ZP** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
2. Dopuszcza się przekształcenie rzeźby terenu.
3. Na terenie objętym planem nie występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.
4. W zakresie ochrony przyrody ustala się zasadę maksymalnej ochrony istniejącej zieleni wysokiej oraz wkomponowanie w nią projektowanego zagospodarowania.
5. W zakresie ochrony krajobrazu obowiązują przepisy Uchwały Nr XLVII/253/2021 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 6 października 2021 r. w *sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania na terenie miasta Ostróda obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.*

§7.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu

1. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się:
 - 1) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane - zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w §6 ust. 5;
 - 2) utrzymanie i kształtowanie zieleni ze szczególnym uwzględnieniem istniejących drzew;
 - 3) nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

§8.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

1. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią tereny zieleni urządzonej oznaczone w planie symbolem literowym **ZP**.
2. Na obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się realizację zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenu.

§9.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługę komunikacyjną terenów zapewnia publiczna droga gminna (ul. Świerkowa) przyległa do granicy planu.

2. Nie ustala się wskaźników wyposażenia terenów w miejsca do parkowania pojazdów.
3. Ustala się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych w planie symbolem literowym **ZP**, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmieni przeznaczenia terenów i nie ograniczy ich realizacji;
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
 - 2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm lub ze zbiorników przeciwpożarowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
 - 1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm do oczyszczalni ścieków lub na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, z chwilą jej wybudowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 3) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 4) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną za pomocą instalacji fotowoltaicznych o mocy odpowiadającej mocy mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 3) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne lub nadziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
 - 5) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w niezbędnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Nie ustala się zasad z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej.
8. Nie ustala się zasad z zakresu zaopatrzenia w ciepło.
9. Nie ustala się zasad z zakresu zaopatrzenia w gaz.

§10.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W granicach terenu oznaczonego w planie symbolem **2ZP** ustala się zakaz realizacji budynków.

§11.

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

1. Ustala się wysokość stawki procentowej dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolem literowym **ZP** – 0,01%.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§12.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenów oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem literowym **ZP**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **1ZP**:
 - 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek pieszych,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) toalet publicznych;
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) pomostów,
 - f) wiat i altan;
 - 3) teren zieleni urządzonej realizować jako inwestycję celu publicznego;
 - 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,80,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,05,

- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,003,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m.
- 2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **ZZP**:
 - 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek pieszych,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) pomostów,
 - e) wiat i altan;
 - 3) teren zieleni urządzonej realizować jako inwestycję celu publicznego;
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
 - 5) wiaty i altany realizować jako wolnostojące;
 - 6) na terenach wysokiego zalegania wód gruntowych ścieżki piesze i rowerowe realizować w postaci konstrukcji wyniesionych ponad poziom terenu, jednak nie niżej niż 0,4 m ponad poziom lustra wody;
 - 7) ustala się wkomponowanie projektowanego zagospodarowania w zielenią wysoką, o której mowa w §6 ust. 4;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,90;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§13.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostróda.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.