

**Uchwała Nr L/355/2018
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 6 sierpnia 2018 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
południowej części miasta Ostródy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miejska w Ostródzie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Ostródy zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostróda, przyjętego uchwałą Nr XIX/99/2012 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 10 lutego 2012 r. z późniejszymi zmianami.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XXXII/230/2017 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 23 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Ostródy.

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Ostródy uchwalonego Uchwałą nr XI/74/99 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 30 czerwca 1999 r. z późn. zm.

3. Rysunek planu stanowi załącznik Nr 1 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: U – zabudowy usługowej.

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

6. 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.

7. 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.

§ 3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu
1U	Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa Teren przeznaczony na poprawę warunków zagospodarowania terenów sąsiednich

§ 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) 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. Na przedmiotowym obszarze zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

3. 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:

Oznaczenia terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1U	1. Zabudowę należy kształtować zgodnie z przeznaczeniem podstawowym. 2. Teren przeznaczony na poprawę warunków zagospodarowania terenów sąsiednich. 3. Zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą lub jako zespoły zabudowy. 4. Zabudowę należy kształtować o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 9m. 5. Dachy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $35^{\circ} \div 45^{\circ}$, lub w formie dachów płaskich 6. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%. 7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%. 8. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,03. 9. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1. 10. Dachy należy realizować w kolorach: grafitowym, czarnym, szarym, czerwonym, brązowym lub w kolorach zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki. 11. Elewacje należy realizować w kolorach naturalnych lub jasnych pastelowych. 12. Zakazuje się grodzenia nieruchomości. 12. Ustala się dostęp komunikacyjny z ul. Czarnieckiego, poprzez istniejące drogi wewnętrzne. 13. Ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji, dojazdów i dojazdów, ogrodzeń i obiektów małej architektury.

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 - 190 m².

3. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej - 7m.

4. Ustala się położenie granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w przedziale $65^\circ \div 115^\circ$

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

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

1. Ustala się ilość miejsc parkingowych:

- a) minimum 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług,
- b) minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na działkach sąsiednich.

3. Ustalenia w zakresie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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

2. Teren w granicach planu powinien 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:

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

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nowe sieci elektroenergetyczne należy realizować jako podziemne,
- 2) ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejących oraz nowo projektowanych 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 działki w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem 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).

§ 10. 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.

§ 11. 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.

§ 12. Teren w granicach planu stanowi własność miasta Ostróda, w związku z czym nie ustala się stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

§ 13. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Ostróda.

3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostródy.

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

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr L/355/2018
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 6 sierpnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Ostródy oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. od 25 czerwca 2018 r. do 17 lipca 2018 r. oraz w terminie składania uwag do projektu planu tj. do 31 lipca 2018 r. nie wpłynęły żadne uwagi.
2. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu budowy i utrzymania dróg publicznych oraz budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**Uzasadnienie do uchwały Nr L/355/2018 Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 6 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego południowej części miasta Ostródy.**

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073, 1566), tj.:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w §3, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w §4, oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
- **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §5 .

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

Dodatkowo w §9 określono zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną (w tym, zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków) z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska i przyrody.

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** W granicach planu nie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych w tym ilości miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.
- **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenie co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ograniczenia w wykonywaniu prawa własności wystąpią w granicach strefy ochrony konserwatorskiej.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu docelowo nie przewiduje się terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- **potrzeby interesu publicznego** – plan obejmuje niewielki obszar i przewidziany jest na polepszenie warunków działki sąsiedniej. Teren ten jest mało istotny pod kątem zaspokajania potrzeb interesu publicznego.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan wyznacza możliwość, w ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenów, realizację sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z możliwością składania uwag.

- Ustalając przeznaczenie terenu organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda.
- Projekt planu jest zgodny z wynikami projektu Analizy zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda, która została pozytywnie zaopiniowana przez Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną miasta Ostródy. Niniejsza zmiana planu stanowi zmianę planu z dnia 30 czerwca 1999 r. przyjętego uchwałą nr X/74/99, który jest wskazany do zmian w pierwszej kolejności. Ponadto uchwalenie planu można rozpatrywać jako realizację potrzeb lokalnej społeczności.
- Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykazała, że plan będzie miał znikomy wpływ na budżet miasta.
- W trakcie procedury planistycznej, w ustawowo określonych terminach, do planu nie wpłynęły wnioski oraz uwagi.
- Przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania funkcji obszaru oraz zachowania w jego granicach ładu przestrzennego.
- Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Ostródzie niniejszej uchwały jest uzasadnione.