

UCHWAŁA Nr VIII/61/2019
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 8 kwietnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Ostródy w sąsiedztwie: ul. Grunwaldzkiej i ul. Piastowskiej oraz terenu szpitala.

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

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obszarze G75UZ i w obszarze US13 zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda, przyjętego uchwałą Nr XV/99/2015 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 30 listopada 2015 r.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XXXII/232/2017 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 23 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obszarze G75UZ oraz w obszarze US13.

2. Rysunek planu stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

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

- a) granic planu,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) oznaczeń przeznaczenia terenu na cele MWU - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

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

4. 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak przestrzeni publicznych.

§3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 2) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie,
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową i zajmuje maksymalnie 40% powierzchni terenu.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu, oznaczonego w granicach planu symbolem 1 MWU, na cele:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – przeznaczenie podstawowe,
- 2) zabudowy garażowej – przeznaczenie uzupełniające.

§ 5. 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. Zakaz sytuowania i rozmieszczania szyldów i reklam emitujących pulsacyjne światło.

§ 6. 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. Ustala się realizację inwestycji w sposób możliwie ograniczający negatywne oddziaływanie inwestycji na środowisko.

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

§ 7. 1. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1MWU	1. Zabudowę należy kształtować jako obiekty budowlane zgodne z przeznaczeniem. Powierzchnie usługowe należy lokalizować w parterach budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 2. Zabudowę o przeznaczeniu podstawowym należy kształtować o wysokości czterech kondygnacji nadziemnych z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym przy dachach w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $25^{\circ} \div 45^{\circ}$, nie wyższej niż 16m. 3. Zabudowę o przeznaczeniu uzupełniającym należy kształtować jako jednokondygnacyjną, nie wyższej niż 6m. 4. Dachy należy realizować w kolorach: czerwonym lub zbliżonych do tradycyjnej dachówki. 5. Elewacje należy realizować w kolorach naturalnych lub jasnych pastelowych. 6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu ustala się w wielkości 25%. 7. Maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach terenu ustala się w wielkości 60%. 8. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,2. 9. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 3,6. 10. Ustala się możliwość realizacji: miejsc parkingowych, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, ogrodzeń i obiektów małej architektury. 11. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z §8.

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 scalania nieruchomości.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m².

3. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej - 30m.

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 wydzielenia działki na polepszenie warunków działki sąsiedniej oraz działek pod budynki garażowe.

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

1. Obsługę komunikacyjną terenu w granicach planu ustala się z ul. Piastowskiej.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu z nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych.
3. Miejsca postojowe do obsługi funkcji mieszkaniowej należy lokalizować w granicach tego terenu w ilości 1,2 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny.
4. Miejsca postojowe do obsługi funkcji usługowych należy lokalizować w granicach tego terenu w ilości minimum 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług.
5. Ustala się minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych.

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

1. Dopuszcza się lokalizację i roboty budowlane sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i elementów sieci im towarzyszącym związanych z obsługą terenu.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej.
3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - 1) obszar w granicach planu objęty jest aglomeracją Ostróda;
 - 2) ustala się odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i przesył do oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu.
4. Wody opadowe należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z parkingów, powierzchni dojazdów oraz powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem należy wstępnie oczyścić w osadnikach lub separatorach substancji ropopochodnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) nowe sieci elektroenergetyczne należy realizować jako podziemne;
 - 2) ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejących oraz nowoprojektowanych stacji transformatorowych.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - 2) dopuszcza się uzupełnienie zaopatrzenia w ciepło z przydomowych urządzeń pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii pochodzącą z promieniowania słonecznego.
7. W granicach planu dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.
8. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 11. W granicach planu nie ustala się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 13. Ustala się – stawkę planistyczną z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Ostróda.
3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostróda.

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