

UCHWAŁA Nr XVII/99/2019
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 23 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Ostródy w obrębie osiedli Drwęckiego i Mrongowiusza

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) 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 zm.) Rada Miejska w Ostródzie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie osiedli Drwęckiego i Mrongowiusza zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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 XXXV/254/2017 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 21 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie osiedli Drwęckiego i Mrongowiusza.

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie osiedli Drwęckiego i Mrongowiusza uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/138/2000 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 19 kwietnia 2000 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 zmiany planu,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) oznaczeń przeznaczenia terenu na cele: U - zabudowy usługowej, ZU - zieleni urządzonej.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu, niewymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny.

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

7. 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.

8. 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) linii rozgraniczającej - wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogę lub innego terenu;

- 4) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni, liczonych po obrysie zewnętrznym ścian, wszystkich budynków o charakterze trwałym, zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) zespole budynków - dwa lub więcej budynków posiadające przynajmniej jedną wspólną ścianę, lub których przynajmniej jedna ściana zewnętrzna bez otworów okiennych i drzwiowych przylega bezpośrednio do ściany bez otworów okiennych i drzwiowych budynku bezpośrednio sąsiadującego.

§ 3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu na cele
1U	zabudowy usługowej
1ZU	zieleni urządzonej

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami:
- dotyczącymi parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy,
 - nieprzekraczalnych linii zabudowy,
2. Zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków.
3. W zakresie sytuowania i rozmieszczania reklam 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. 1. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1U	- Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa; - Zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą lub jako zespoły budynków. - Zabudowę należy kształtować o wysokości do 14 m. - Dachy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $25^\circ \div 45^\circ$ lub w formie dachów płaskich. - Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%. - Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%. - Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1. - Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,8. - Dopuszcza się indywidualną formę zadaszenia. - Elewacje należy realizować w kolorach naturalnych lub jasnych pastelowych. - Zakazuje się grodzienia nieruchomości. - Ustala się dostęp komunikacyjny z ul. Szosa Elbląska. - Ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji, dojazdów, ogrodzeń i obiektów małej architektury, niezbędnych do obsługi terenu.

	14. Nakazuje się realizowanie zabudowy w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenach sąsiednich. 15. Minimalna powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000m ² .
1ZU	1. Przeznaczenie terenu - zieleń urządzone. 2. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%. 3. Ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji w tym miejsc parkingowych, dojazdów i dojazdów, ogrodzeń i obiektów małej architektury, niezbędnych do obsługi terenu lub terenów sąsiednich. 4. Ustala się dostęp komunikacyjny z ul. Szosa Elbląska. 5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1000m ²

2. Nieustalone w planie warunki zabudowy regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane wraz z treścią ustaleń planu.

§ 7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału oraz 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 na terenie oznaczonym symbolem 1U - 2000 m².

3. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1U - 30m.

4. Ustala się położenie granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego na terenie oznaczonym symbolem 1U w przedziale $65^{\circ} \div 115^{\circ}$.

5. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w pkt.: 2), 3), 4) pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku regulacji granic pomiędzy sąsiednimi działkami oraz w przypadku wydzielenia działki na poprawę warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

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

1. Ustala się minimum 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług.

2. Ustala się minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych.

3. Miejsca postojowe należy realizować w granicach działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja.

4. Dopuszcza się roboty budowlane sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi terenu.

5. Teren w granicach planu powinien mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej.

6. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych w obszarze objętym planem należy zapewnić z miejskiej sieci wodociągowej.

7. 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.

8. 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 urządzeń pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) nowe sieci elektroenergetyczne należy realizować jako podziemne,
- b) ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejących oraz nowo projektowanych stacji transformatorowych.

10. 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.

11. 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).

12. Ustala się nakaz zagospodarowania działki w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

13. W granicach planu dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.

14. 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.

15. 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).

§ 9. 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.

§ 10. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zagospodarowanie tylko zgodnie z docelowym przeznaczeniem. W/w ograniczenie nie dotyczy tymczasowego zagospodarowania placu budowy.

§ 11 . Ustala się stawkę z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu oznaczonego symbolem 1U i 1ZU w wysokości 30%.

§ 12. 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.

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