

UCHWAŁA Nr IX/66/2019
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 26 kwietnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru śródmieścia miasta Ostródy – pasaż.

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) Rada Miejska w Ostródzie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmieścia miasta Ostródy 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 XXXIX/282/2017 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmieścia miasta Ostródy.

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmieścia miasta Ostródy uchwalonego Uchwałą nr XLV/293/98 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 25 marca 1998 r.

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) lokalizacji włączenie do zewnętrznego układu komunikacyjnego,
- d) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- e) oznaczeń przeznaczenia terenu na cele: MW/U – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- f) oznaczeń wynikających z przepisów odrębnych: granica strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej, budynek wpisany do rejestru zabytków, budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

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) 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
1MW/U	zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej

§ 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. 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.
4. W granicach planu wskazuje się (odpowiednio) w odniesieniu do poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, teren oznaczony symbolem 1MW/U należy pod względem akustycznym do terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 6. Ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Plan wskazuje obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - 1) dom, przy ul. Sienkiewicza 2 wpisany do rejestru zabytków decyzją nr rej. A-1820 z dnia 14 stycznia 1987 r.,
 - 2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Ulica	Nr budynku	Rodzaj obiektu
1.	Sienkiewicza	2	Budynek mieszkalny (funkcja mieszkalno-usługowa)
2.	Sienkiewicza	4	Budynek mieszkalny (funkcja mieszkalna)
3.	Sienkiewicza	4a	Budynek mieszkalny (funkcja mieszkalno-usługowa)
4.	Sienkiewicza	6	Budynek mieszkalny (funkcja mieszkalno-usługowa)
5.	Sienkiewicza	6a	Budynek mieszkalny (funkcja usługowa)
6.	Sienkiewicza	8	Budynek mieszkalny

			(funkcja mieszkalna)
7.	Sienkiewicza	8a	Budynek mieszkalny (funkcja mieszkalna)
8.	Sienkiewicza	10	Budynek mieszkalny (funkcja mieszkalna)
9.	Czarneckiego	7	Budynek mieszkalny (funkcja mieszkalno-usługowa)

3) stanowisko archeologiczne nr AZP 25-56/6.

2. Dla obiektów wpisanych do rejestru oraz ewidencji zabytków ustala się:

- 1) ochronę zachowanej zabytkowej struktury architektoniczno-przestrzennej oraz historycznego krajobrazu kulturowego,
- 2) w obiektach zabytkowych ochronę kształtu i rodzaju pokrycia dachów, artykulacji i sposobu opracowania elewacji, w tym rodzaju i formy stolarki otworowej jako jednego z elementów wystroju elewacji budynków,
- 3) zakaz dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej budynków na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) zakaz zmian kształtu dachów i historycznego rodzaju pokrycia dachowego budynków,
- 5) zakaz zmian w obrębie elewacji budynków z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe,
- 6) możliwość adaptacji budynków do nowych funkcji przy zachowaniu ich historycznego charakteru,
- 7) zakaz lokalizacji reklam na budynkach i ogrodzeniach oraz reklam wolnostojących za wyjątkiem reklam okolicznościowych.

3. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr AZP 25-56/5) w formie strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej.

4. W wyznaczonej strefie ochrony archeologicznej: zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań, odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7. 1. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1MW/U	1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa. 2. Zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą lub jako zespoły budynków. 3. Zabudowę należy kształtować o wysokości do czterech kondygnacji nadziemnych z ostatnią w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 15m, z zastrzeżeniem §6. 4. Dachy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $30^\circ \div 45^\circ$. 5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%. 6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%. 7. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,5. 8. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 3. 9. Dachy należy realizować w kolorach: szarym, czerwonym, lub w kolorach zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki. 10. Elewacje należy realizować w kolorach naturalnych lub jasnych pastelowych. 11. Zakazuje się grodzenia nieruchomości, przy czym dopuszcza się zachowanie ogrodzeń istniejących przed wejściem w życie planu. 12. Ustala się dostęp komunikacyjny z ul. Czarneckiego oraz ul. Sienkiewicza, poprzez istniejące drogi wewnętrzne, zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu lokalizacjami włączenia do zewnętrznego układu komunikacyjnego 13. Ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji, dojazdów i obiektów małej architektury niezbędnych do obsługi terenu.

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

§8. 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 - 200 m².
3. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej - 10m.
4. Ustala się położenie granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° ÷ 120°.
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 oraz działek pod budynki garażowe.

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

- a) minimum 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług,
- b) minimum 1,2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- c) minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych.
2. Dopuszcza się roboty budowlane sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi terenu.
3. Teren w granicach planu powinien mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej.
4. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych w obszarze objętym planem należy zapewnić z miejskiej sieci wodociągowej.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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).
10. Ustala się nakaz zagospodarowania działki w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.
11. W granicach planu dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.
12. 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.

13. 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. 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.

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

2. Dla terenu stanowiącego własność miasta Ostróda 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 Ostróda.

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