

UCHWAŁA Nr XXXIV/187/2020
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 29 października 2020r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru śródmieścia miasta Ostródy - ul. Romualda Traugutta i Batalionów Chłopskich.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) 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 24 marca 1998 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 różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) oznaczeń przeznaczenia terenu na cele MU – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, KDD – drogi publicznej dojazdowej.

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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów i obiektów, a także niewskazanie krajobrazów priorytetowych oraz braku audytu krajobrazowego;

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.

§ 3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu na cele
1MU	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
2MU	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - teren przeznaczony na polepszenie warunków zagospodarowania terenów sąsiednich
1KDD	drogi publicznej dojazdowej

§ 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: tereny oznaczone symbolami 1MU, 2MU należą pod względem akustycznym do terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1MU	1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. 2. Zabudowę należy kształtować jako wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne lub mieszkalne jednorodzinne z usługami. 3. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych z usługami dopuszcza się przeznaczenie do 50% powierzchni użytkowej na cele usługowe 4. Zabudowę należy kształtować o wysokości do 12m. 5. Maksymalna liczba kondygnacji - trzy kondygnacje nadziemne z trzecią kondygnacją jako poddasze użytkowe. 6. Dachy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $35^{\circ} \div 45^{\circ}$. 7. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 45%. 8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%. 9. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01. 10. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,35. 11. Dachy należy realizować w kolorach: grafitowym, czarnym, szarym, czerwonym, brązowym lub w kolorach zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki. 12. Elewacje należy realizować w kolorach naturalnych lub jasnych pastelowych. 13. Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych

	należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych. 14. Ustala się dostęp komunikacyjny z ul. Batalionów Chłopskich. 15. Ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji, dojazdów i dojazdów, ogrodzeń i obiektów małej architektury niezbędnych do obsługi terenu. 16. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 700m².
2MU	1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami - teren przewidziany na polepszenie warunków zagospodarowania terenów sąsiednich. 2. Zabudowę należy kształtować jako wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne lub mieszkalne jednorodzinne z usługami. 3. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych z usługami dopuszcza się przeznaczenie do 50% powierzchni użytkowej na cele usługowe 4. Zabudowę należy kształtować o wysokości do 12m 5. Maksymalna liczba kondygnacji - trzy kondygnacje nadziemne z trzecią kondygnacją jako poddasze użytkowe. 6. Dachy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35° ÷ 45°. 7. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 45%. 8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%. 9. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01. 10. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,35. 11. Dachy należy realizować w kolorach: grafitowym, czarnym, szarym, czerwonym, brązowym lub w kolorach zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki. 12. Elewacje należy realizować w kolorach naturalnych lub jasnych pastelowych. 13. Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych. 14. Ustala się dostęp komunikacyjny z ul. Batalionów Chłopskich oraz z ul. Józefa Wybickiego. 15. Ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji, dojazdów i dojazdów, ogrodzeń i obiektów małej architektury niezbędnych do obsługi terenu. 16. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – teren przeznaczony na polepszenie warunków zagospodarowania terenów sąsiednich bez możliwości wydzielenia samodzielnej działki budowlanej.

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

§ 7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W granicach planu nie ustala się terenów wymagających przeprowadzenia scalenia nieruchomości.

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

1. Zewnętrzny układ komunikacyjny dla obszaru objętego planem stanowi ul. Romualda Traugutta oraz ul. Batalionów Chłopskich.
2. Dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD ustala się klasę techniczną dojazdową i szerokość zgodnie z istniejącymi liniami rozgraniczającymi
3. Ustala się ilość miejsc parkingowych:
 - a) minimum 1,5 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług,
4. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Miejsca parkingowe do obsługi inwestycji należy realizować w granicach działki budowlanej, na której będzie realizowana ta inwestycja.

6. Dopuszcza się roboty budowlane sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi terenu o ile nie zostanie naruszone przeznaczenie terenu.

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

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

9. 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.

10. 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,
- c) z urządzeń pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

11. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

12. 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.

13. 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).

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

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

16. 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.

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

2. Tereny oznaczone symbolami: 1KDD i 2MU dotyczy gruntów stanowiących własność miasta Ostróda, w związku z czym nie określa się dla nich stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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.

