

Załącznik Nr 2 do uchwały
Nr XLVII/253/2021
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 6 października 2021 r.

Lista uwag nieuwzględnionych i częściowo nieuwzględnionych, wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu uchwały Rady Miejskiej w Ostródzie w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania na terenie miasta Ostróda obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane.

Podmiot lub osoba składająca uwagę	Nr uwagi (l.p.)	Treść uwagi zgłoszonej przez podmioty, o których mowa w art. 37b ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; Sposób rozpatrzenia Burmistrza Miasta Ostróda z uzasadnieniem; Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ostródzie o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Ostróda.
McDonald's Polska Sp. z o.o.	1.	Treść uwagi w brzmieniu zgłoszonym (usunięto informacje mogące stanowić tajemnicę przedsiębiorstwa, choć nie zastrzeżono tego w uwadze): Powszechnie stosujemy następujące kategorie znaków: <i>[wymieniono katalog szyldów z nazwami i gabarytami bez odniesień do postanowień zawartych w przedmiotowym projekcie uchwały]</i> Należy pamiętać, iż w każdej lokalizacji liczba śmietników, parasoli czy przęseł ogrodzenia jest dobierana indywidualnie, dlatego też ilość elementów, a co za tym idzie łączna powierzchnia reklamowa, może się od siebie różnić. Ponadto, prosimy o uwzględnienie w projekcie uchwały w szczególności sposobu prowadzenia usług gastronomicznych w restauracjach umożliwiających obsługę osób zmotoryzowanych w systemie drive thru, tj. bez wysiadania z samochodu (towar wydawany jest z okienka wprost do pojazdu). Zmotoryzowani klienci powinni mieć możliwość zapoznania się z ofertą, menu, cennikiem na tzw. linii drive'a. Informacje te zazwyczaj znajdują na podświetlanych tablicach, na których, zgodnie z odrębnymi przepisami, przedstawia się nie tylko zdjęcie produktu, ale i cenę zakupu. W praktyce nie ma innej (niż graficzna) możliwości przedstawienia menu, w przypadku gdy zainteresowana osoba obsługiwana jest bez wychodzenia z samochodu. Dodatkową argumentacją przemawiającą za uwzględnieniem powyższych postulatów jest fakt, że zabudowa nieruchomości w reklamy umieszczone na pylonie i elewacji budynku w postaci nazwy własnej lub logo została zrealizowana w ramach jednego architektonicznego projektu zatwierdzonego ostatecznym pozwoleniem na budowę. Prawa nabyte i inne prawnie chronione wartości wynikające z prawa własności i swobody prowadzenia działalności gospodarczej winny zostać uwzględnione w ramach wprowadzania aktu prawa miejscowego.

Rozpatrzenie Burmistrza Miasta Ostróda:

Nieuwzględnienie.

Uzasadnienie:

Uwaga nie może być uwzględniona ze względu na jej ogólny charakter. Nie podano, które zapisy budzą zastrzeżenia. Nie podano, które w wymienionych szyldów, stosowanych ogólnie przez korporację w całej Polsce zostały zastosowane w Ostródzie, uniemożliwiając analizę szczegółową przedłożonej listy w porównaniu z zapisami uchwały. Nie posłużono się również nazwami stosowanymi w słowniczku projektowanej regulacji, trudno więc jednoznacznie stwierdzić, które z wymienionych szyldów są gablotami, a które pylonami (choć definicje wprowadzone w uchwale są jednoznaczne i każdy podmiot może je łatwo zidentyfikować).

Warto jednak nadmienić, że do opracowania uchwały krajobrazowej została przygotowana szczegółowa analiza przestrzenna, biorąca pod uwagę prowadzone działalności, w tym działalność korporacji, zgłaszającej uwagę. Przewidziano różnorodny katalog szyldów, funkcjonujących w rynku. Warto choćby przytoczyć postanowienia dla totemu (nazywanego w uchwale pylonem reklamowym), który w przypadku przedmiotowej nieruchomości może mieć format dominujący, tj. powyżej 18 mkw powierzchni ekspozycyjnej bez ograniczenia wysokościowego. Ponadto dopuszcza się liczbę szyldów w zależności od rodzaju szyldu, przykładowo: forma ażurowa (napisy i logo przestrzenne) na budynku: a) w witrynie: maksymalnie jeden na każdej elewacji,

b) w pasie szyldowym: maksymalnie jeden na każdej elewacji,

c) powyżej pasa szyldowego na elewacji: maksymalnie jeden,

d) na dachu: maksymalnie jeden. Inny przykład – gabłota

ekspozycyjna wolnostojąca: maksymalnie sześć.

Jest wysoce prawdopodobne, że przedmiotowa nieruchomość nie będzie wymagała wielu znaczących dostosowań, jednak nie przekazano informacji, pozwalających to zweryfikować – zatem intencja oczekiwanych zmian nie jest jednoznaczna.

Stanowisko Rady Miejskiej w Ostródzie:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „JEDNOŚĆ”	2.	Treść uwagi w brzmieniu zgłoszonym: Rozdział III §9.1. lit. c - określono odległości od innych billboardów wynoszące odpowiednio 70m dla formatu standardowego i 120m dla formatu dużego. Przepis narusza zasadę równości i konkurencyjności. Biorąc pod uwagę sytuację gdy mamy do czynienia z dwoma sąsiadującymi ze sobą nieruchomościami należącymi do dwóch konkurencyjnych podmiotów gospodarczych z których każdy planuje umieszczenie na swojej nieruchomości billboardu reklamowego a odległość pomiędzy nimi będzie mniejsza niż określona powyżej w myśl określonego przepisu będzie decydowała zasada kto pierwszy ten lepszy. Umieszczenie billboardu na jednej z dwóch sąsiadujących ze sobą nieruchomości skutecznie uniemożliwi analogiczne postępowanie na tej pozostałej. Rozpatrzenie Burmistrza Miasta Ostróda: Nieuwzględnienie. Uzasadnienie: Uwaga nie jest jednoznaczna. Można zakładać bez pewności, że składającemu chodziło o usunięcie zapisu, ewentualnie taką jego korektę, która zniweluje opisywany problem. Jednak uchwała już go rozwiązuje – cytując projekt: §36. W przypadku niespełnienia zasad i warunków uzależnionych od wzajemnego dostosowania odległości pomiędzy tablicami reklamowymi lub urządzeniami reklamowymi, określonymi w §9 w pierwszej kolejności dostosowania do przepisów Uchwały Krajobrazowej wymaga tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe według następującej kolejności: 1) niespełniające pozostałych zasad i warunków określonych w Uchwale Krajobrazowej; 2) o większej powierzchni służącej ekspozycji reklamy; 3) wyższe względem poziomu najbliższej krawędzi jezdni; 4) bliższe do skrzyżowania dróg lub przejazdu kolejowego. Stanowisko Rady Miejskiej w Ostródzie:
--	-----------	---

3.	Treść uwagi w brzmieniu zgłoszonym: Rozdział III §8 ust. 2) - określono gabaryty dla banerów reklamowych nie będących szyldami jako format średni lub format standardowy tj. o maksymalnej powierzchni w formacie standardowym wynoszącym nie więcej niż 6m². Przepis narusza zasadę swobody prowadzonej działalności nie dopuszczając formatu dużego lub dominującego. Średnia powierzchnia reklamowa na ścianie szczytowej budynku wielorodzinnego zarówno w zasobach Spółdzielni jak również u innych prywatnych zarządców czy wspólnot mieszkaniowych wynosi ok 80m². Wprowadzenie ograniczenia powierzchniowego w proponowanej formie spowoduje utratę przychodów za najem powierzchni reklamowych, które niejednokrotnie stanowią jedyną formę przychodów dla nieruchomości wieloskalowej. Rozpatrzenie Burmistrza Miasta Ostróda: Częściowe uwzględnienie. Uzasadnienie: Brak ograniczenia dla takiej reklamy byłby zachowaniem status quo. Uwaga dotyczy tylko reklamy okolicznościowej (taki jest zakres dopuszczenia banneru), więc sytuacja nie odnosi się do wspomnianego przykładu. Reklama na budynku, w obecnym projekcie uchwały jest dopuszczona w formie muralu. W związku z powiązaniem tych zagadnień wprowadza się zmianę, polegającą na dopuszczeniu banneru wielkoformatowego jako reklamy stałej, na maksymalnie 30% elewacji budynku nie zabytkowego, nieposiadającego okien (wprowadzenie ustępów i dodanie nowego ustępu w §8). Stanowisko Rady Miejskiej w Ostródzie:
4.	Treść uwagi w brzmieniu zgłoszonym: Rozdział III §9 pkt. 2 ust. 2) tiret 2 - w postanowieniach dotyczących szerokości pasa ochronnego 1m dla billboardów będących szyldami Spółdzielnia wskazuje, że przedmiotowy przepis znacząco ogranicza możliwość lokalizacji billboardów na ścianach o dużym przeszkleniu (budynek komercyjny [...] w pasie pomiędzy dolną krawędzią okien a nawisem elewacji). Rozpatrzenie Burmistrza Miasta Ostróda: Nieuwzględnienie. Uzasadnienie: Postanowienia uchwały zostały celowo sformułowane w taki sposób, aby billboardy będące szyldami mogły być realizowane tylko na dużych fragmentach ścian bez osdób i okien. Sytuowanie dużych

	tablic w pasie elewacji przedmiotowego budynku dysharmonizowałoby jego wartości architektoniczne.
	Stanowisko Rady Miejskiej w Ostródzie:
5.	Treść uwagi w brzmieniu zgłoszonym: Rozdział III §11 pkt. 1 - w postanowieniach dla form ażurowych, nie będących sztyldami dopuszczono zasady i warunki sytuowania wyłącznie na dachach. Jakże autor dopuszcza rozwiązania w przypadku gdy lokalizacja na dachu nie będzie możliwa np. z uwagi na przysłanianie okien w przyległym budynku (budynek handlowy [...] z przyległym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym [...]). Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Ostróda: Nieuwzględnienie. Uzasadnienie rozstrzygnięcia: W projekcie uchwały nie nakazano sytuowania formy ażurowej na całej szerokości elewacji (co mogłoby w przedmiotowym przypadku skutkować zasłonięciem okien budynku mieszkalnego, co byłoby niezgodnie z przepisami prawa). Możliwa jest realizacja przedmiotowych reklam na innym fragmencie dachu. Stanowisko Rady Miejskiej w Ostródzie:
6.	Treść uwagi w brzmieniu zgłoszonym: Rozdział III §11 pkt. 2 ust. 1 - w postanowieniach dotyczących liczby sztyldów dla każdej działalności prowadzonej w nieruchomości ustalono maksymalnie jeden sztyld na każdej elewacji. Spółdzielnia wskazuje, że w budynku komercyjnym [...] w poziomie przyziemia na każdej z dwóch elewacji (ul. [...]) znajdują się wejścia do kilku lokali użytkowych. W większości przedmiotowe lokale posiadają witryny zorientowane na jedną z ulic. Wobec czego jak interpretować zapis uchwały dotyczący lokalizacji sztyldów w witrynach „maksymalnie jeden na każdej elewacji”.

	Rozpatrzenie Burmistrza Miasta Ostróda: Nieuwzględnienie. Uzasadnienie: W uwadze nie wskazano treści merytorycznej (oczekiwanej zmiany zapisu). Postanowienie uchwały nie posiada interpretacji – jako akt prawa miejscowego jest jednoznaczna, gdyż taki jest wymóg prawny. Przekładając jednak zapis projektu uchwały na język potoczny przedmiotowy zapis oznacza, że każda działalność może umieścić na każdej elewacji po jednym szyldzie w pasie szyldowym. Zatem liczbę szyldów „1” można umieścić w zależności od liczby działalności i liczby elewacji, poprzez mnożenie liczby „1” przez liczbę działalności i liczbę elewacji. Przykład: 2 elewacje i dwie działalności = 4 szyldy w sumie na budynku w pasach szyldowych. 3 elewacji i 4 działalności = 12 szyldów w sumie na budynku w pasach szyldowych. Co więcej, jeśli budynków na nieruchomości jest więcej to liczbę tą można pomnożyć przez liczbę budynków. Równocześnie nie oznacza to, że jakkolwiek podmiot może umieścić więcej niż 1 szyld na jednej elewacji (liczba ta nie jest zależna od sumy szyldów) dopuszczonych na budynkach w pasach szyldowych na nieruchomości.
	Stanowisko Rady Miejskiej w Ostródzie:
7.	Treść uwagi w brzmieniu zgłoszonym: Rozdział III §19 ust. 1 - w postanowieniach dotyczących liczby semaforów będących szyldami dla każdej działalności prowadzonej w nieruchomości ustalono maksymalnie jeden szyld na każdej elewacji. Spółdzielnia wskazuje, że w budynku komercyjnym [...] w poziomie przyziemia na każdej z dwóch elewacji (ul. [...]) znajdują się wejścia do kilku lokali użytkowych. W większości przedmiotowe lokale posiadają witryny zorientowane na jedną z ulic. Wobec czego jak interpretować zapis uchwały dotyczący lokalizacji semaforów „maksymalnie jeden na każdej elewacji”.

Rozpatrzenie Burmistrza Miasta Ostróda:

Nieuwzględnienie.

Uzasadnienie:

W uwadze nie wskazano treści merytorycznej (oczekiwanej zmiany zapisu). Postanowienie uchwały nie posiada interpretacji – jako akt prawa miejscowego jest jednoznaczna, gdyż taki jest wymóg prawny. Przekładając jednak zapis projektu uchwały na język potoczny przedmiotowy zapis oznacza, że każda nieruchomość może umieścić na każdej elewacji po jednym semaforze. Zatem liczbę semaforów „1” można umieścić w zależności od liczby działalności i liczby elewacji, poprzez mnożenie liczby „1” przez liczbę działalności i liczbę elewacji. Przykład: 2 elewacje i dwie działalności = 4 semafony w sumie na budynku 3 elewacji i 4 działalności = 12 semafony w sumie na budynku. Co więcej, jeśli budynków na nieruchomości jest więcej to liczbę tą można pomnożyć przez liczbę budynków. Równocześnie nie oznacza to, że jakiegokolwiek podmiot może umieścić więcej niż 1 semafor na jednej elewacji (liczba ta nie jest zależna od sumy semaforów) dopuszczonych na nieruchomości.

Stanowisko Rady Miejskiej w Ostródzie: