

Uchwała
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Ostróda dla terenu przy ul. Olsztyńskiej 7.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska w Ostródzie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda dla terenu przy ul. Olsztyńskiej 7 zwanego 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 VIII/83/2024 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda dla terenu przy ul. Olsztyńskiej 7.

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Olsztyńska-Gizewiusza w Ostródzie (Uchwała Nr XVIII/139/2000 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 19 kwietnia 2000 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:

- 1) granicy planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) obszaru przestrzeni publicznej,
- 5) strefy ochrony konserwatorskiej B,
- 6) oznaczeń wynikających z przepisów odrębnych – granica strefy sanitarnej 50 m od cmentarza,
- 7) oznaczeń przeznaczenia terenu.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku 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. Zbiór danych przestrzennych utworzony na podstawie art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 3 do uchwały.

8. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, w planie nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

9. Ilekcioć 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 – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, 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) terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych - należy przez to rozumieć place zabaw, urządzone boiska, wiaty rekreacyjne, bieżnie, tory wrotkarskie, korty tenisowe, urządzenia do ćwiczeń i rekreacji i podobne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§3. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UE teren usług edukacji.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 4.1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami:

1) dotyczącymi parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy,

2) nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy z działką sąsiednią lub w zbliżeniu do tej granicy.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5.1. 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 odniesieniu do poziomów hałasu teren oznaczony symbolem 1UE należy pod względem akustycznym do terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§6.1. Teren w granicach planu leży w strefie ochrony konserwatorskiej B. Dla ww. strefy ustala się ochronę ekspozycji krajobrazowej zespołów i obiektów historycznych i dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

2. Budynek szkoły przy ul. Olsztyńskiej 7 wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków. Prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do ewidencji zabytków oraz wykonywanie robót w jego otoczeniu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§7.1 Część obszaru planu, w granicach określonych na rysunku planu, stanowi obszar przestrzeni publicznej wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. Dla obszaru przestrzeni publicznej ustala się zagospodarowanie przy uwzględnieniu uniwersalnego projektowania oraz zagospodarowanie zielenią terenów nieutwardzonych.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 8.1. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zabudowę i zagospodarowanie w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, należy realizować w sposób niepowodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci oraz przy zachowaniu wymaganych odległości.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9.1. Dla terenu 1UE ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Olsztyńskiej, stanowiącej miejską drogę publiczną, przyległą do obszaru objętego planem.

2. W granicach planu:

1) ustala się możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej lub nowo projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;

3) ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej;

4) ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu;

5) ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;

6) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich lub do sieci kanalizacji deszczowej lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie obiektów budowlanych z sieci kablowych niskiego napięcia 0,4kV, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych oraz z istniejących i projektowanych sieci średniego napięcia;

8) dopuszcza się uzupełnienie zasilania energią elektryczną oraz ciepło wytwarzane ze źródeł odnawialnych, przez mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych. Wyklucza się lokalizację urządzeń pozyskujących energię z wiatru;

9) zaopatrzenie w gaz ziemny dopuszcza się z funkcjonującego systemu gazowniczego, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych;

10) wskazuje się, że urządzenia i obiekty liniowe gazownictwa powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu lub energii elektrycznej;

12) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 10. Ustala się zagospodarowanie tylko zgodnie z docelowym przeznaczeniem. Ww. ograniczenie nie dotyczy tymczasowego zagospodarowania placu budowy.

Rozdział 10

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§ 11. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu na poziomie 0%.

Rozdział 11

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 12. Plan obejmuje teren szkoły stanowiącej lokalny cel publiczny.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe

§13.1. Ustala się teren usług edukacji oznaczony symbolem **1UE**.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się m.in. realizację obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących funkcji terenu określonej w ust 1, w tym w szczególności: budynków gospodarczych, wiat, altan, garaży, terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej, zieleni.

3. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu parametrów określonych w planie i zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
- 3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.

6. Minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

7 Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania:

- 1) minimum 1 na każdy budynek usług oświaty lub edukacji,
- 2) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13 **Ustalenia końcowe**

§ 14. 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej