

Uchwała
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Ostróda dla terenu przy ul. Adama Mickiewicza 26.**

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) 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. Adama Mickiewicza 26 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/85/2024 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. Adama Mickiewicza 26.

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmieścia miasta Ostródy (Uchwała 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:

- 1) granicy planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) 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. 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 – 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.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§3. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

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.

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 1MW-U należy pod względem akustycznym do terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

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 oraz w strefie ochrony konserwatorskiej E. Dla ww. stref 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 przy ul. Mickiewicza 26 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 robót należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§7.1 Obszar w granicach planu, stanowi obszar przestrzeni publicznej wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. Dla obszaru przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) zagospodarowanie przy uwzględnieniu uniwersalnego projektowania,
- 2) zagospodarowanie zielenią terenów nieutwardzonych,
- 3) realizację zabudowy przy zapewnieniu dostępności dla okolicznych mieszkańców.

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 1MW-U ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Adama Mickiewicza lub ul. Olsztyńskiej stanowiących powiatowe miejskie drogi publiczne, przyległe 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 30%.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe

§12.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem **1MW-U**.

2. Zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garażowych.

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

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) dopuszcza się realizację garażu podziemnego;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 12°-45° lub w formie dachu płaskiego;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) budynków zadaszonych dachem płaskim do 12m,
 - b) budynków zadaszonych dachem innym niż płaski do 15m,
 - c) pozostałej zabudowy – do 9m.
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5 z czwartą i piątą kondygnacją w poddaszu użytkowym;
- 4) wysokość gzymsu elewacji frontowej od 7m do 12m.

6. Minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – 600 m².

7 Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania:

- 1) minimum 2 na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) minimum 1,1 na każdy lokal mieszkalny;
- 3) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Ustalenia końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostródy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej