

UCHWAŁA Nr XXII/120/2019
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 29 listopada 2019r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru śródmieścia miasta Ostróda - ul. Sienkiewicza

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 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 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.

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) pasa funkcjonalnego od terenów kolejowych;
- e) oznaczenia przeznaczenia terenu na cele: U - zabudowy usługowej.

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) 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. 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 – 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
1U	zabudowy 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 1U należy pod względem akustycznym do terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1U	1. Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa. 2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkalna jednorodzinna w formie mieszkania właścicielskiego. 3. Zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą. 4. Zabudowę należy kształtować o wysokości do czterech kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15 m, z możliwością realizacji ostatniej kondygnacji jako poddasze użytkowe. 5. Dachy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $35^{\circ} \div 45^{\circ}$. 6. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%. 7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%. 8. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2. 9. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –1,8. 10. Dachy należy realizować w kolorach: grafitowym, czarnym, szarym, czerwonym, brązowym lub w kolorach zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki. 11. Elewacje należy realizować w kolorach naturalnych lub jasnych pastelowych. 12. 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. 13. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy. 14. Dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy, przy zachowaniu parametrów określonych planem. 15. Ustala się dostęp komunikacyjny z ul. Sienkiewicza. 16. Ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji, dojazdów i obiektów małej architektury niezbędnych do obsługi terenu. 17. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z §7.

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.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 600 m².

3. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej - 15m.

4. Ustala się położenie granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w przedziale 65° ÷ 115°

5. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w ust.: 2 pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku regulacji granic pomiędzy sąsiednimi działkami oraz w przypadku wydzielenia działki na poprawę warunków działki sąsiedniej oraz działek pod budynki garażowe.

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

1. Ustala się minimum 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług.

2. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Miejsca parkingowe należy realizować w granicach działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja.

4. Dopuszcza się roboty budowlane sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi terenu.

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

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

7. 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.

8. 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 zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

9. 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.

10. 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.

11. 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).

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

13. 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.

14. 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) w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu .

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

§ 12. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Ostródzie.

3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostróda.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Uzasadnienie do uchwały Nr XXII/120/2019 Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 29 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmieścia miasta Ostróda - ul.
Sienkiewicza**

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945 ze zm.), **tj.**:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w §3, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w §4, oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
- **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §5 .
W obszarze planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
Dodatkowo w §9 określono zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną (w tym, zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków) z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska i przyrody.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - plan nie obejmuje terenów lub obiektów objętych ochroną konserwatorską.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych w tym ilości miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.
- **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu docelowo nie przewiduje się terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- **potrzeby interesu publicznego** – plan obejmuje niewielki obszar i przewidziany jest na polepszenie warunków zagospodarowania. Teren ten jest mało istotny pod kątem zaspokajania potrzeb interesu publicznego.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan wyznacza możliwość, w ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenów, realizację sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem**

zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z możliwością składania uwag.

- Ustalając przeznaczenie terenu organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda.
- Projekt planu jest zgodny z wynikami Analizy zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda.
- Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykazała, że plan będzie miał znikomy wpływ na budżet miasta.
- W trakcie procedury planistycznej, w ustawowo określonych terminach, do planu nie wpłynęły wnioski oraz uwagi.
- Przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania funkcji obszaru oraz zachowania w jego granicach ładu przestrzennego.
- Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Ostródzie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej