

UCHWAŁA Nr XXX/164/2020
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 25 czerwca 2020r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru śródmieścia miasta Ostródy - ul. Mickiewicza i ul. Olsztyńska

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) 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 XLIV/323/2018 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 20 marca 2018 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. Rysunki planu stanowią załączniki Nr: 1, 2 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) oznaczeń przeznaczenia terenu na cele US – zabudowy usług sportu i turystyki.

5. Załącznik Nr 2 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) oznaczeń przeznaczenia terenu na cele MNU – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, WP - wód powierzchniowych, ZZ/ZU - terenu zlokalizowanego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią z dopuszczeniem zieleni urządzonej.

6. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu, niewymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny

7. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 3 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, 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. 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) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) zespole zabudowy – dwa lub więcej budynków posiadających przynajmniej jedną wspólną ścianę, lub których przynajmniej jedna ściana zewnętrzna bez otworów okiennych i drzwiowych przylega bezpośrednio do ściany bez otworów okiennych i drzwiowych budynku bezpośrednio sąsiadującego.

§ 3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu na cele
1US	zabudowy usług sportu i turystyki
1MNU	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
1WP	wód powierzchniowych
1ZZ/ZU	terenu zlokalizowanego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią z dopuszczeniem zieleni urządzonej

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania 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 wskazany na załączniku nr 2 do uchwały położony jest w obszarze Natura 2000 Dolina Drwęcy, PLH280001.

2. W granicach planu 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:

a) teren oznaczony symbolem 1MNU należy pod względem akustycznym do terenów mieszkaniowo-usługowych,

b) teren oznaczony symbolem 1US należy pod względem akustycznym do terenów zagospodarowanych na cele rekreacyjno sportowe.

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

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1US	1. Przeznaczenie terenu - zabudowa usług sportu i turystyki. 2. Zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą. 3. Zabudowę należy kształtować o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 14m. 4. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: rozbiórkę, remont, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę w rozumieniu przepisów odrębnych. 5. Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy na zasadach określonych planem. 6. Dachy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $30^\circ \div 45^\circ$. 7. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%. 8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%. 9. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1.

	10. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6. 11. Dachy należy realizować w kolorze czerwonym, brązowym lub w kolorach zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki. 12. Elewacje należy realizować w kolorach naturalnych lub jasnych pastelowych. 13. Zakazuje się grodzienia nieruchomości. 14. Ustala się dostęp komunikacyjny z ul. Mickiewicza. 15. Ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji, parkingów, dojazdów i dojazdów, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury niezbędnych do obsługi terenu. 16. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600m².
1MNU	1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. 2. Ustala się realizację zabudowy w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych, a także budynków gospodarczych i garażowych. 3. Zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą lub jako zespoły budynków. 4. Zabudowę należy kształtować o wysokości: a) do trzech kondygnacji nadziemnych z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 12m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych i budynków mieszkalno-usługowych, b) jednej kondygnacji nadziemnej, nie więcej niż 6m dla budynków gospodarczych i garażowych, c) nie więcej niż 6m dla pozostałych obiektów. 5. Dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy na zasadach określonych planem. 6. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: rozbiorke, remont, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę w rozumieniu przepisów odrębnych. 7. Dachy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35° ÷ 45°. 8. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%. 9. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%. 10. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01. 11. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,1. 12. Dachy należy realizować w kolorach: czerwonym, brązowym lub w kolorach zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki. 13. Elewacje należy realizować w kolorach naturalnych lub jasnych pastelowych. 14. 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. 15. Ustala się dostęp komunikacyjny z ul. Olsztyńskiej. 16. Ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji, parkingów, dojazdów i dojazdów, ogrodzeń, zieleni i obiektów małej architektury w ramach działki budowlanej. 17. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 600m².
1WP	1. Przeznaczenie terenu - wody powierzchniowe. 2. Dopuszcza się realizację urządzeń służących rekreacji tj. pomosty.
1ZZ/ZU	1. Przeznaczenie terenu - teren zlokalizowany na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią z dopuszczeniem zieleni urządzonej. 2 Zakazuje się budowy budynków. 3 Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, chodników i dróg rowerowych, urządzeń sportowych oraz obiektów małej architektury do obsługi terenu o wysokości do 5m, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. 4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90%.

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 polepszenie warunków działki sąsiedniej oraz działek pod budynki garażowe.

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

1. Ustala się ilość miejsc parkingowych:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Miejsca parkingowe do obsługi inwestycji należy realizować w granicach działki budowlanej, na której będzie realizowana ta inwestycja.
3. Dopuszcza się roboty budowlane sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi terenu.
4. Teren w granicach planu powinien mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej.
5. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych w obszarze objętym planem należy zapewnić z miejskiej sieci wodociągowej.
6. 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.
7. 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,
 - c) z urządzeń pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.
8. 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.
9. 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.
10. Wody opadowe należy odprowadzić: do sieci kanalizacji deszczowej lub na teren nieutwardzony w granicach działki budowlanej lub do dołów chłonnych, alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi odrębnymi przepisami prawa wodnego i budowlanego.
11. Ustala się nakaz zagospodarowania działki w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych.
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 infrastruktury technicznej i sieci im towarzyszących związanych z obsługą terenów tj. stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, separatory.

§ 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. Ww. ograniczenie nie dotyczy tymczasowego zagospodarowania placu budowy.

§ 11. Ustala się stawkę z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNU, 1WP, 1ZZ/ZU w wysokości 30%.

2. Teren oznaczony symbolem 1US dotyczy gruntów stanowiących własność miasta Ostróda, w związku z czym nie określa się dla niego 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.