

Uchwała Nr XXI/129/2008
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 28 stycznia 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w rejonie ulic
Olsztyńska-Gizewiusza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) Rada Miejska w Ostródzie, po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy, uchwalonego uchwałą Nr XI/88/99 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 8 września 1999 r. uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w rejonie ulic Olsztyńska-Gizewiusza, zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Ustalenia zmiany planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2.

Granice zmiany planu określa uchwała Rady Miejskiej w Ostródzie Nr IX/53/2007 z dnia 23 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w rejonie ulic Olsztyńska-Gizewiusza.

§ 3.

Rysunek zmiany planu w skali 1:1000 stanowi załącznik Nr 1 do uchwały, obowiązujący w następującym zakresie ustaleń zmiany planu:

- a) granic zmiany planu,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) strefy ochrony archeologicznej,
- e) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: MW - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MU – zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ZP – zieleni urządzonej,
- f) budynków przeznaczonych do rozbiórki.

§ 4.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu
1MW, 2MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
1MU	zabudowa mieszkaniowo-usługowa
1ZP, 2 ZP	zieleni urządzonej

§ 5.

Ustalenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W granicach zmiany planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami:

- a) warunków konserwatorskich dla terenu w granicach zmiany planu objętego strefą konserwatorską „W”, określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy” (Uchwała Nr XI/88/99 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 8 września 1999 r.),
- b) zasad kształtowania zabudowy.

2. W granicach zmiany planu nie ustala się terenów lokalizacji inwestycji celu publicznego, o której mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. W granicach zmiany planu zabrania się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko (wymagających sporządzenia raportu wymaganego przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriach związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko).

2. W granicach zmiany planu dla terenów oznaczonych symbolami: 1 – 2 ZP ustala się zakaz zabudowy budynkami w rozumieniu przepisów budowlanych.

3. W granicach zmiany planu wskazuje się, w odniesieniu do poziomu hałasu, następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska: zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 7. Ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. W granicach strefy ochrony archeologicznej ustala się:

- obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia planowanych robót budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
- obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane lub nowe zalesienia) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji.

2. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskania od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich przeprowadzenie.

§ 8.

1. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1MW, 2 MW	1. Dla zabudowy istniejącej ustala się możliwość: remontu, rozbiórki, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych. 2. Zabudowa powinna być realizowana do wysokości czterech kondygnacji nadziemnych, z ostatnią kondygnacją jako poddaszem użytkowym. Kąt nachylenia połaci dachowych do przekroju poziomego budynku w przedziale 35-45°. 3. Minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej z działek budowlanych ustala się w wielkości 25 % powierzchni przedmiotowej działki. 4. Ustala się możliwość lokalizacji garaży i parkingów podziemnych.
1MU	1. Zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą lub szeregową do wysokości trzech kondygnacji nadziemnych, z ostatnią kondygnacją jako poddaszem użytkowym. Kąt nachylenia połaci dachowych do przekroju poziomego budynku w przedziale 35-45°. 2. Ustala się możliwość realizacji dodatkowo zabudowy gospodarczo-garażowej w ilości jednego budynku na każdej z działek budowlanych. 3. Budynki gospodarczo-garażowe należy kształtować do wysokości jednej kondygnacji nadziemnej. 4. Minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się w wielkości 35 % powierzchni przedmiotowej działki. 5. Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 45%.

2. Nieustalone w zmianie planu warunki zabudowy regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane wraz z treścią ustaleń planu oraz ustalonymi w załączniku nr 1 do uchwały nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. W granicach zmiany planu zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 9.

Ustalenia dotyczące zasad podziału terenu na działki budowlane.

1. W granicach zmiany planu podział terenu na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami i rysunkiem zmiany planu.

2. Minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, terenu oznaczonego symbolem 1 MU, powinna wynosić:

- dla zabudowy wolnostojącej - 1000 m²;
- dla zabudowy szeregowej – 150 m².

3. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (tereny oznaczone symbolami: 1MW i 2MW), działkami budowlanymi są w/w tereny w granicach linii rozgraniczających.

4. Dla obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami: 1 MW, 2MW i 1MU ustala się możliwość wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego min. 8 m w liniach rozgraniczających.

§ 10.

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

1. W granicach zmiany planu każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej.

2. W granicach zmiany planu zaopatrzenie w ciepło każdej z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami na pobyt ludzi może być dokonywane alternatywnie:

- a) przez zapewnienie możliwości przyłączenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci uzbrojenia systemu scentralizowanych źródeł ciepła lub
- b) z indywidualnych źródeł ciepła, o ile pozwalają na to przepisy odrębne.

3. Zasady przyłączy, o których mowa w punkcie 1 i punkcie 2 lit. a) powinny być określone w stosownych warunkach technicznych, wydawanych na podstawie przepisów odrębnych.

4. W robotach budowlanych elektroenergetycznych (dot. wykonania nowych inwestycji) należy skablować sieci i przyłączenia elektroenergetyczne. Przyłączenie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze w granicach zmiany planu będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców obowiązujących we właściwym terenie dysponencje sieci. Rezerwuje się pas terenu w chodnikach ulic dla projektowanej sieci elektroenergetycznej wraz z lokalizacją złączy kablowo-pomiarowych oraz projektowanych stacji transformatorowych.

5. 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 przepisami prawa wodnego i budowlanego).

6. W granicach zmiany planu linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Koszty związane z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń telekomunikacyjnych ponosi inwestor.

7. Odprowadzenie ścieków z terenów w granicach zmiany planu następuje przez przyłączenie działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i przesył ścieków do oczyszczalni.

8. W granicach zmiany planu zezwala się na lokalizację urządzeń systemów infrastruktury technicznej i elementów sieci im towarzyszących (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, separatory).

9. W granicach zmiany planu miejsca parkingowe należy lokalizować na działkach budowlanych wg niżej ustalonych min. wskaźników miejsc postojowych z tytułu przeznaczenia terenów na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie.

10. Obsługę komunikacyjną terenów w granicach zmiany planu ustala się z ulicy Gizewiusza i ulicy Przemysłowej.

§ 11.

W granicach zmiany 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.

§ 12.

1. Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Oznaczenie terenu	Stawka w %
1MW, 2MW	0%
1MU	0%
1ZP, 2ZP	0%

2. W granicach zmiany planu dla terenów będących własnością Gminy Miejskiej Ostróda nie stosuje się przepisów art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13.

Rozstrzygnięcia, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 14.

1. W granicach zmiany planu tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w rejonie ulic Olsztyńska-Gizewiusza (uchwała Nr XVIII/139 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 19.04.2000 r., Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 32 z dnia 29.05.2000r., poz. 484).

2. Zamiast w/w ustaleń i rysunku planu w granicach zmiany planu obowiązuje treść niniejszej uchwały wraz z rysunkiem zmiany planu.

§ 15.

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

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostródy.

§ 16.

Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.