

**Uchwała Nr LI/367/2018
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 12 września 2018 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Jaracza.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miejska w Ostródzie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Jaracza 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 XIX/127/2016 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Jaracza.

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda w obrębie dzielnicy Jaracza uchwalonego Uchwałą nr XI/67/2011 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 29 sierpnia 2011 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 planu,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) granicy z gminą Ostróda,
- e) oznaczeń przeznaczenia terenu na cele: PU – zabudowa produkcyjno-usługowa.

4. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

5. 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak przestrzeni publicznych

6. Ilekczo 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) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury,

3) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową i zajmuje maksymalnie 40% powierzchni terenu.

§ 3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu
1PU	Przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjno-usługowa Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, pochodzącej z promieniowania słonecznego- o mocy przekraczającej 100 kW, zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa

§ 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. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000m².
4. 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. W granicach planu nie wskazuje się (odpowiednio) w odniesieniu do poziomu hałasu terenów zabudowy, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, ponieważ takie nie występują.
3. Na przedmiotowym obszarze zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska oraz zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.
4. Dla lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko mają zastosowanie właściwe przepisy dotyczące ochrony środowiska.
5. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
6. Wszelka działalność na terenie 1PU powinna być prowadzona przy zastosowaniu rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych mających na celu wyeliminowanie lub zminimalizowanie potencjalnych oddziaływań uciążliwych lub szkodliwych dla ludzi.

§ 6. Ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. W granicach planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1PU	1. Zabudowę należy kształtować jako obiekty budowlane zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym. 2. Zabudowę produkcyjno-usługową lokalizować jako wolnostojącą lub jako zespoły zabudowy. 3. Zabudowę o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym należy kształtować do wysokości 18 m przy zadaszeniu w formie dachów dwuspadowych lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 25°. 4. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%. 5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%. 6. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1. 7. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2. 8. Dachy należy realizować w kolorach: grafitowym, czarnym, szarym, czerwonym, brązowym lub

	w kolorach zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki.. 9. Elewacje należy realizować w kolorach naturalnych lub jasnych pastelowych 10. Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 2 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowej, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych. 11. Ustala się możliwość realizacji: miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów i obiektów małej architektury. 12. Ustala się, w przypadku realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, granicę ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie w granicach terenu. 13. Przy lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie terenu leśnego obowiązują właściwe przepisy prawa budowlanego w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
--	---

2. Nieustalone w planie warunki zabudowy regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane wraz z treścią ustaleń planu.

§ 8. 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 nowowydzielanej działki budowlanej -2000 m²;
3. Ustala się minimalną szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej - 30m;
4. Ustala się położenie granic nowowydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70° ÷ 110°;
5. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w ust. 2, 3, 4 pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku regulacji granic pomiędzy sąsiednimi działkami oraz w przypadku wydzielenia działki na poprawę warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz działek pod budynki garażowe.

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

1. Obsługę komunikacyjną terenu w granicach planu ustala się z ulicy Lubawskiej istniejącym zjazdem. Nie ustala się lokalizacji nowych zjazdów.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną w ramach przeznaczenia terenu z nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych i ciągów komunikacyjnych, bez możliwości realizacji nowych zjazdów na drogę krajową.
3. Ustala się liczbę miejsc parkingowych:
 - a) minimum 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej,
 - b) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. System infrastruktury technicznej:
 - a) w granicach planu każda działka budowlana powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej,
 - b) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych w obszarze objętym planem należy zapewnić z miejskiej sieci wodociągowej,
 - c) 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,
 - d) W granicach planu zaopatrzenie w ciepło może być dokonywane alternatywnie:
 - 1) przez zapewnienie możliwości przyłączenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci uzbrojenia systemu scentralizowanych źródeł ciepła lub
 - 2) z indywidualnych źródeł ciepła, pracujących w oparciu o nośniki energii przyjazne środowisku o ile pozwalają na to przepisy odrębne.

e) nowe sieci elektroenergetyczne należy realizować jako podziemne. Rezerwuje się pas terenu w chodnikach ulic dla projektowanej sieci elektroenergetycznej wraz z lokalizacją złączy kablowo-pomiarowych oraz projektowanych stacji transformatorowych. W granicach planu należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów od istniejącej sieci elektroenergetycznej. Istnieje możliwość przebudowy istniejącej sieci 0,4 i 15 kV,

f) teren w granicach planu objęty jest aglomeracją Ostróda. Odprowadzenie ścieków przez przyłączenie działek do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i przesył ścieków do oczyszczalni znajdującej się poza obszarem opracowania.

g) wody opadowe należy odprowadzić: do sieci kanalizacji deszczowej, na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych lub zastosować inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi odrębnymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z parkingów, powierzchni dróg oraz powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem należy wstępnie oczyścić w osadnikach lub separatorach substancji ropopochodnych,

h) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

5. W granicach planu dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej. Dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci gazowej z kolidującymi obiektami.

6. 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.

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

§ 10. 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.

§ 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Teren może być zagospodarowany tylko zgodnie z docelowym przeznaczeniem. W/w ograniczenie nie dotyczy tymczasowego zagospodarowania placu budowy.

§ 12. Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Oznaczenie terenu	Stawka w %
1PU	30

§ 13. 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.

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

**Uzasadnienie do uchwały Nr LI/367/2018 Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 12 września 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Jaracza.**

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 2017r., poz. 1073, 1566), **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** W granicach planu nie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych.
- **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 ustalenie co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ograniczenia w wykonywaniu prawa własności wystąpią w granicach strefy ochrony konserwatorskiej.
- **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 działki sąsiedniej. 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 projektu Analizy zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda, która została pozytywnie zaopiniowana przez Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną miasta Ostródy. Niniejsza zmiana planu stanowi zmianę planu z dnia 29 sierpnia 2011 r. przyjętego uchwałą nr XI/67/2011. W związku ze zmieniającą się sytuacją przestrzenną i ekonomiczną, związaną m.in. z budową obwodnicy Ostródy, obecnie obowiązujący plan nie pozwala na optymalne zagospodarowanie terenu, w związku z czym jako realizacja potrzeb lokalnej społeczności został wskazany do zmiany.
- 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.