

**Uchwała Nr XXVIII/155/2020
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 20 maja 2020r.**

**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 2020r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020r. poz. 293) 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 ona 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 zmiany planu,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) granicy administracyjnej miasta Ostróda,
- e) oznaczeń przeznaczenia terenu na cele: PU – zabudowa produkcyjno-usługowa.

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

6. 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów i obiektów, a także niewskazanie krajobrazów priorytetowych oraz braku audytu krajobrazowego,

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

7. 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) 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 100kW, 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 zminimalizowane 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 – 2,0. 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: wewnętrznej obsługi komunikacyjnej, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 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 $70^{\circ} \div 110^{\circ}$;
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. Obszar w granicach planu nie obejmuje dróg publicznych.
2. Obsługę komunikacyjną obszaru w granicach planu ustala się z ulicy Lubawskiej.
3. Ustala się dostęp do terenu 1PU z ulicy Lubawskiej za pomocą istniejącego zjazdu.
4. 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.
5. 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 lub z ujęć własnych,
 - 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 przez zapewnienie możliwości przyłączenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci uzbrojenia systemu scentralizowanych źródeł ciepła lub 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. Ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejących oraz nowo projektowanych stacji transformatorowych oraz dopuszcza się przebudowę 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.

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

7. 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.

8. W granicach planu zezwala się na lokalizację urządzeń systemów infrastruktury technicznej i elementów sieci im towarzyszących (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, separatory) w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie naruszający i nie zmieniający przeznaczenia terenów.

§ 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.