

UCHWAŁA Nr XL/216/2021
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 23 lutego 2021r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Ostródy w kwartale ulic: Stefana Czarnieckiego, Władysława Jagiełły,
Seweryna Pieniężnego i Tadeusza Kościuszki - „Białe Koszary”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Ostródzie uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w kwartale ulic: Stefana Czarnieckiego, Władysława Jagiełły, Seweryna Pieniężnego i Tadeusza Kościuszki - „Białe Koszary” 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/324/2018 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 20 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w kwartale ulic: Stefana Czarnieckiego, Władysława Jagiełły, Seweryna Pieniężnego i Tadeusza Kościuszki - „Białe Koszary”, zmienionej uchwałą Nr VI/48/2019 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 26 lutego 2019 r. zmieniająca uchwałę Nr XLIV/324/2018 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 20 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w kwartale ulic: Stefana Czarnieckiego, Władysława Jagiełły, Seweryna Pieniężnego i Tadeusza Kościuszki – „Białe Koszary”.

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w kwartale ulic: Stefana Czarnieckiego, Władysława Jagiełły, Seweryna Pieniężnego i Tadeusza Kościuszki - „Białe Koszary” (Uchwała XXXVII/291/2005 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 27 kwietnia 2005 r. z późn. zm.).

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:

- 1) granicy planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) granicy obszaru przestrzeni publicznej,
- 5) oznaczeń przeznaczenia terenu,
- 6) oznaczeń wynikających z przepisów odrębnych.

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. Zbiór danych przestrzennych utworzony na podstawie art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 3 do Uchwały.

8. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, w planie nie ustala się:

- 1) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości,

- 4) zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) krajobrazów priorytetowych.

9. 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) 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/MW, 2U/MW	zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
1U	zabudowy usługowej
1KDZ	drogi publicznej zbiorczej
1KDL	drogi publicznej lokalnej
1KDD, 2KDD	drogi publicznej dojazdowej
1KPJ	ciągu pieszo - jezdnego

§4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

1) dotyczącymi parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy,

2) nieprzekraczalnych linii zabudowy,

3) dotyczącymi kształtowania obszaru przestrzeni publicznej.

2. Zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków.

3. Zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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. 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: tereny oznaczone symbolami 1U/MW i 2U/MW należą pod względem akustycznym do terenów mieszkaniowo-usługowych.

§6. Ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Teren w granicach planu stanowi część zespołu koszar artyleryjskich wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A-1959 z dnia 25 lipca 2002 r. Ustala się ochronę historycznych budynków w zakresie bryły, elewacji, kształtu dachów, artykulacji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, historycznego detalu architektonicznego, historycznych materiałów budowlanych oraz historycznej kolorystyki.

2. Zabudowę należy projektować w nawiązaniu do bryły i formy budynków objętych ochroną konserwatorską, z zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych i pokrycia dachu dachówką ceramiczną nawiązującą do istniejącego pokrycia dachów na sąsiednich budynkach zabytkowych oraz przy nawiązaniu do historycznej kolorystyki budynków i pokryć dachowych.

3. Teren w granicach planu leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B. Dla ww. strefy ustala się ochronę zasadniczych elementów rozplanowania i istniejącej substancji architektonicznej, w tym zachowanie obiektów objętych ochroną konserwatorską i dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

4. Ustala się realizację czytelnego zamknięcia urbanistycznego i architektonicznego w formie muru, innego ogrodzenia lub wyraźnego oznaczenia przebiegu zgodnie z przebiegiem historycznego ogrodzenia od strony zachodniej i południowej.

5. Ustala się ochronę historycznych podziałów na działki oraz budynki. Dopuszcza się podział na jednoznaczne, dobrze wyodrębnione jednostki np. skrzydła długiego złożonego budynku, placu.

6. Roboty budowlane przy obiektach lub obszarach wpisanych do rejestru zabytków należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego, w tym w zakresie uzyskiwania właściwych pozwoleń.

§7. Ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Część obszaru planu, w granicach określonych na rysunku planu, stanowi obszar przestrzeni publicznej wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. Dla obszaru przestrzeni publicznej:

- 1) zagospodarowanie należy realizować w sposób zapewniający ogólnodostępność obszaru;
- 2) ustala się realizację powiązań komunikacyjnych z terenami sąsiednimi;
- 3) zakazuje się grodzienia nieruchomości za wyjątkiem realizacji zamknięcia urbanistycznego, o którym mowa w §6 ust 4.

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

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1U/MW, 2U/MW	1. Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 2. Zabudowę należy kształtować z uwzględnieniem ochrony wartości historycznych określonych w §6. 3. Zabudowę należy kształtować w formie budynków usługowych z dopuszczeniem wydzielenia funkcji mieszkalnych wielorodzinnych powyżej pierwszej kondygnacji naziemnej budynków. Funkcja mieszkaniowa wielorodzinna może stanowić do 50% powierzchni użytkowej budynków. 4. Dla budynków istniejących dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, odbudowę, modernizację, remont z zastrzeżeniem §6 ust 1. 5. Zabudowę należy kształtować o wysokości do 14 m. 6. Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – do trzech, w tym: a) w przypadku realizacji budynków o trzech kondygnacjach nadziemnych, trzecią kondygnację należy realizować w poddaszu użytkowym oraz dopuszcza się realizację drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym, b) w przypadku realizacji budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych, drugą kondygnację należy realizować w poddaszu użytkowym. 7. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

	<p>8. Zadaszenia należy kształtować w formie dachów mansardowych, 4-spadowych i 2-spadowych, kombinowanych, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35°-45°.</p> <p>9. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%.</p> <p>10. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:</p> <p>a) 25%,</p> <p>b) w przypadku realizacji budynków usługowych, bez wydzielenia funkcji mieszkalnych wielorodzinnych, dopuszcza się zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 15%.</p> <p>11. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,5.</p> <p>12. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,4.</p> <p>13. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².</p> <p>14. W zakresie materiałów oraz kolorystyki budynków oraz zadaszenia mają zastosowanie ustalenia zawarte w §6.</p> <p>15. Zakazuje się grodzenia nieruchomości za wyjątkiem realizacji zamknięcia urbanistycznego, o którym mowa w §6 ust 4.</p> <p>16. Ustala się dostęp komunikacyjny z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDL (ul. Jana III Sobieskiego), 1KDD i 2KDD (ul. Wojska Polskiego), ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPJ, oraz ul. Pieniężnego zlokalizowanej poza granicami planu.</p> <p>17. Ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji, dojazdów i dojazdów, obiektów małej architektury, niezbędnych do obsługi terenu.</p> <p>18. Minimalna powierzchnię nowo wydzielanej działki - 1000m², z zastrzeżeniem §6 ust 5.</p>
1U	<p>1. Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa;</p> <p>2. Zabudowę należy kształtować z uwzględnieniem ochrony wartości historycznych określonych w §6.</p> <p>3. Zakazuje się realizacji nowych budynków.</p> <p>4. Dla budynków istniejących dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, odbudowę, modernizację, remont z zastrzeżeniem §6 ust 1.</p> <p>3. Zabudowę należy kształtować o wysokości do 12m.</p> <p>4. Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – do dwóch, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.</p> <p>5. Zadaszenia należy kształtować w formie dachów 4-spadowych i 2-spadowych, kombinowanych, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35°-45°.</p> <p>6. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%.</p> <p>7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%.</p> <p>8. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.</p> <p>9. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,8.</p> <p>10. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².</p> <p>11. W zakresie materiałów oraz kolorystyki budynków oraz zadaszenia mają zastosowanie ustalenia zawarte w §6.</p> <p>12. Zakazuje się grodzenia nieruchomości za wyjątkiem realizacji zamknięcia urbanistycznego, o którym mowa w §6 ust 4, a także utrzymania ogrodzenia istniejącego przed wyjściem w życie planu.</p> <p>13. Ustala się dostęp komunikacyjny z ul. Jana III Sobieskiego, ul. Pieniężnego oraz ul. Wojska Polskiego.</p> <p>14. Ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji, dojazdów i dojazdów, obiektów małej architektury, niezbędnych do obsługi terenu.</p> <p>15. Minimalna powierzchnię nowo wydzielanej działki - 500m², z zastrzeżeniem §6 ust 5.</p>

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

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

1. Drogi i ciągi komunikacyjne.

Oznaczenie terenu	Funkcja komunikacyjna	Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających
1KDZ	Droga publiczna klasy zbiorczej – rezerwa na poszerzenie drogi	zmienna – zgodnie z rysunkiem planu
1KDL	Droga publiczna klasy lokalnej	12m
1KDD	Droga publiczna klasy dojazdowej	10m-19m
2KDD	Droga publiczna klasy dojazdowej	zmienna – zgodnie z rysunkiem planu
1KPJ	ciąg pieszo jezdny	10 m

2. W zakresie liczby miejsc parkingowych ustala się:

- a). minimum 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług,
- b) minimum 1,2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- c) minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 zwykłych miejsc postojowych.

3. Miejsca postojowe należy realizować w granicach działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja, z dopuszczeniem bilansowania miejsc postojowych na terenach, do których inwestor posiada tytuł prawny, zlokalizowanych w granicach planu.

4. Dopuszcza się roboty budowlane sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi terenu o ile nie zostanie naruszone przeznaczenie 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, z wyłączeniem źródeł wysokoemisyjnych,
- 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. Ustala się nakaz zagospodarowania działki w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed nadmiernym spływem wód opadowych i roztopowych.

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

14. 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.

§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. W zakresie 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.

§12. Ustala się stawkę z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu oznaczonego symbolami 1U/MW, 2U/MW i 1U w wysokości 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.