

Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. Nr 10
z dn. 10.06.2005r, poz. 976

Uchwała Nr XXXVII/291/2005

Rady Miejskiej w Ostródzie

z dnia 27 kwietnia 2005 r.

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 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 i z 2004r. Nr 6, poz. 41) Rada Miejska w Ostródzie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w kwartale ulic: Stefana Czarnieckiego, Władysława Jagiełły, Seweryna Pieniężnego i Tadeusza Kościuszki – „Białe Koszary”, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. Granice planu określa uchwała Rady Miejskiej w Ostródzie Nr IX/65/03 z dnia 30.04.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w kwartale ulic: Stefana Czarnieckiego, Władysława Jagiełły, Seweryna Pieniężnego i Tadeusza Kościuszki – „Białe Koszary”

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

- a) granic planu,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) obligatoryjnych linii zabudowy,
- e) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: MW - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U – zabudowy usługowej, E – stacji transformatorowej, KD – dróg publicznych,
- f) lokalizacji przejść i przejazdów w poziomie parterów zabudowy,
- g) obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- h) obowiązującej liczby kondygnacji w projektowanej zabudowie,
- i) budynku przeznaczonego do rozbiórki.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu
1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U	zabudowa usługowa (w tym administracja)
1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 8KD	drogi publiczne
1E	stacja transformatorowa

§ 5. Ustalenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

a) warunków konserwatorskich dla oznaczonych w rysunku planu budynków stanowiących obiekty zabytkowe oraz ich zespołu, wpisanych do rejestru zabytków województwa Warmińsko-Mazurskiego pod numerem rejestru A – 1959.

b) warunków konserwatorskich dla terenu w granicach planu objętego strefą konserwatorską „B”, 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.),

c) zasad kształtowania zabudowy.

2. Z tytułu przepisów o gospodarce nieruchomościami w związku z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami teren w granicach planu stanowi ustaloną w planie lokalizację 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 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).

§ 7. Ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. W granicach planu obowiązują następujące ustalenia, określone we wnioskach konserwatorskich Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pismo znak: SOZ-3801-INZ.5343-171/2003 z dnia 20.10.2003 r.):

- a) Zachowanie czytelności układu urbanistycznego założenia koszar.
- b) Udrożnienie istniejącej głównej osi komunikacyjnej – połączenie ulic: St. Czarnieckiego i S. Pieniężnego.
- c) Wskazane pozostawienie dziedziców koszarowych niezabudowanych.
- d) Dopuszcza się zabudowę uzupełniającą stanowiącą element kompleksowego zagospodarowania większych wydzielonych obszarów np. obszary dziedziców lub plac apelowy wydzielony ulicą i zabudową istniejącą. Nową zabudowę kształtować jako uzupełnienie kwartałów wzdłuż ulic, ustalając jednocześnie nieprzekraczalne linie zabudowy nawiązujące do sposobu kształtowania zabudowy historycznej.
- e) Zabudowę uzupełniającą projektować zharmonizowaną z zabudową otaczającą – wysokie dachy, w elewacjach stosować materiały tradycyjne charakterystyczne dla zabudowy istniejącej: dachówkę ceramiczną, drewnianą stolarkę okienną i drzwiową, ściany tynkowane.
- f) Małą architekturę – projektować zharmonizowaną z sąsiadującą zabudową zabytkową.
- g) Zabudowę uzupełniającą projektować zharmonizowaną z sąsiadującą zabudową zabytkową.
- h) Zabudowę uzupełniającą lokalizowaną w sąsiedztwie, wpisanego do rejestru zabytków, budynku przy skrzyżowaniu ulicy Stefana Czarnieckiego i ulicy Władysława Jagiełły kształtować jako uzupełnienie pierzei ulic z zachowaniem obowiązującej linii zabudowy. Formę i skalę w/w zabudowy należy zharmonizować z zabudową historyczną. Zabudowa uzupełniająca nie może stanowić konkurencji dla sąsiedniego obiektu zabytkowego. Dla tej zabudowy ustala się: wysokie dachy, w elewacjach stosować materiały tradycyjne charakterystyczne dla zabudowy istniejącej: dachówkę ceramiczną, drewnianą stolarkę okienną i drzwiową, ściany tynkowane.
- i) Istniejącą zabudowę współczesną należy systematycznie modernizować dostosowując formę i wykończenie elewacji do zabudowy historycznej, aby cały obszar chroniony stanowił spójną całość pod względem architektonicznym i urbanistycznym.
- j) Na terenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków i w ich sąsiedztwie ustanawia się zakaz lokalizacji wielkowymiarowych tablic reklamowych oraz wszelkich tablic reklamowych wolnostojących.
- k) W obiektach wpisanych do rejestru zabytków ustanawia się zakaz lokalizacji garaży, z wyjątkiem obiektów oznaczonych w załączniku nr 1 do uchwały liczbami: 6 i 7.

2. W granicach zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru A – 1959 oraz strefy konserwatorskiej „B” projekty budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego wymagają uzgodnienia z Warmińsko-Mazurskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 8. 1. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
-------------------	--

1U; 3U; 4MW,4U; 5MW,5U	1. Dla istniejących obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków zezwala się na roboty budowlane: remont i przebudowę. 2. Dla istniejących obiektów budowlanych nie wpisanych do rejestru zabytków zezwala się na roboty budowlane: remont, przebudowę lub rozbiórkę, z zastrzeżeniem ustaleń pkt-u 4 w § 8. 3. Zezwala się na uzupełnienia zabudowy w obszarach oznaczonych liniami zabudowy określonymi w załączniku nr 1 do uchwały. Przedmiotowe uzupełnienia zabudowy powinny być realizowane jako zabudowa wolnostojąca, do czterech kondygnacji, z ostatnią kondygnacją jako poddaszem użytkowym. Kąt nachylenia połaci dachowych do przekroju poziomego budynku w przedziale 35-45°. W elewacjach stosować materiały tradycyjne charakterystyczne dla zabudowy istniejącej: dachówkę ceramiczną, drewnianą stolarkę okienną i drzwiową, ściany tynkowane. 4. Minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej z działek budowlanych ustala się w wielkości 25 % powierzchni przedmiotowej działki.
2MW,2U; 6MW,6U	1. Dla istniejących obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków zezwala się na roboty budowlane: remont i przebudowę. 2. Nie zezwala się na uzupełnienia zabudowy istniejącej. 3. W budynku wpisanym do rejestru zabytków oznaczonym numerem 11 w załączniku nr 1 do uchwały w obszarze o symbolu 2MW,2U zezwala się na lokalizację lokali mieszkalnych do użytku służbowego.
8MW,8U	1. Dla istniejących obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków zezwala się na roboty budowlane: remont i przebudowę. 2. Zezwala się na uzupełnienie zabudowy w obszarze oznaczonym liniami zabudowy określonymi w załączniku nr 1 do uchwały. Przedmiotowe uzupełnienia zabudowy powinny być realizowane jako zabudowa wolnostojąca, do czterech kondygnacji, z ostatnią kondygnacją jako poddaszem użytkowym. Kąt nachylenia połaci dachowych do przekroju poziomego budynku w przedziale 35-45°. W elewacjach stosować materiały tradycyjne charakterystyczne dla zabudowy istniejącej: dachówkę ceramiczną, drewnianą stolarkę okienną i drzwiową, ściany tynkowane. 3. Minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się w wielkości 25 % powierzchni przedmiotowej działki.
3MW,9U	1. Dla istniejącego obiektu budowlanego zezwala się na roboty budowlane: remont, rozbudowę, przebudowę lub rozbiórkę. 2. Rozbudowę w/w obiektu należy kształtować w obszarze oznaczonym liniami zabudowy określonymi w załączniku nr 1 do uchwały do wysokości czterech kondygnacji, z ostatnią kondygnacją jako poddaszem użytkowym. Kąt nachylenia połaci dachowych do przekroju poziomego budynku w przedziale 35-45°. W elewacjach stosować materiały tradycyjne charakterystyczne dla zabudowy istniejącej: dachówkę ceramiczną, drewnianą stolarkę okienną i drzwiową, ściany tynkowane. 3. Minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się w wielkości 25 % powierzchni przedmiotowej działki.
7MW,7U	1. Zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą, do czterech kondygnacji, z ostatnią kondygnacją jako poddaszem użytkowym. Kąt nachylenia połaci dachowych do przekroju poziomego budynku w przedziale 35-45°. W elewacjach stosować materiały tradycyjne charakterystyczne dla zabudowy istniejącej: dachówkę ceramiczną, drewnianą stolarkę okienną i drzwiową, ściany tynkowane. 2. Minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się w wielkości 25 % powierzchni przedmiotowej działki.
1MW,10U	1. Zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą. Kąt nachylenia połaci dachowych do przekroju poziomego budynku w przedziale 35-45°. W elewacjach stosować materiały tradycyjne charakterystyczne dla zabudowy istniejącej: dachówkę ceramiczną, drewnianą stolarkę okienną i drzwiową, ściany tynkowane. 2. Ustalone w planie wysokości zabudowy określają oznaczone odpowiednio w załączniku nr 1 do uchwały liczby kondygnacji (od II do IV), licząc z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym budynku. 3. Minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się w wielkości 25 % powierzchni przedmiotowej działki.

2. Nieustalone w planie warunki zabudowy regulują (odpowiednio) przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) wraz z treścią ustaleń planu oraz ustalonymi w załączniku nr 1 do uchwały nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

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

4. Budynek oznaczony odpowiednio w rysunku planu przeznaczony jest do rozbiórki z tytułu warunków konserwatorskich (§ 7 pkt 1 b uchwały).

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

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

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

3. Zasady przyłączeń, 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 granicach planu do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należą inwestycje:

- sieci wodociągowej;
- sieci kanalizacji sanitarnej,
- sieci kanalizacji deszczowej,

w obszarach oznaczonych w załączniku nr 1 do uchwały symbolami 1 – 7 KD.

5. W granicach planu zezwala się na lokalizację urządzeń systemów infrastruktury technicznej i elementów sieci im towarzyszących (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, separatory) poza obszarami wymienionymi w pkt 4, z zastrzeżeniem § 4 poz. 1E uchwały.

6. W granicach planu miejsca parkingowe należy lokalizować na działkach budowlanych wg niżej ustalonych min. wskaźników miejsc postojowych z tytułu przeznaczenia terenów na cele określonej w planie zabudowy:

Funkcja terenu	Jednostka odniesienia	Wskaźnik miejsc postojowych
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	1 mieszkanie	1,2
hotele, pensjonaty	10 łóżek	6
restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	24
Biura, urzędy	1000 m ² pow. użytkowej	30

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

Oznaczenie terenu	Funkcja komunikacyjna	Klasa techniczna	Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających
1 KD, 2KD, 3KD, 5KD, 6KD	Drogi gminne	D 1x2	10 m
4KD, 7KD	Droga gminna	D 1x2	istniejąca
8KD	Droga krajowa	G 1x2	istniejąca

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

Oznaczenie terenu	Stawka w %
1U; 2MW,2U; 3U; 4MW,4U; 5MW,5U; 6MW,6U; 7MW,7U; 8MW,8U; 3MW,9U; 1MW,10U;	1

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

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

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostródy.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Stanisław Bielecki