

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie ulicy Górnej i Olsztyńskiej w Dobrym Mieście.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89, poz. 415) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz.U.Nr 13 poz. 74 z 1996r. z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Dobrym Mieście uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie ulic Górnej i Olsztyńskiej.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:
od strony zachodniej i północnej - rzeka Łyna
od strony wschodniej - ulica Olsztyńska i Grunwaldzka
od strony południowej - projektowana ulica zbiorcza
3. Plan składa się z następujących elementów:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały
 - 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały nr 1 i orientacji - zał. nr 2.

§ 2.

Użyte w ustaleniach określenia i symbole oznaczają:

"Adaptacja" - w obiektach adaptowanych dopuszcza się zmianę funkcji z wykluczeniem funkcji uciążliwych. Wszelkie remonty, modernizacje i rozbudowa związana z przystosowaniem obiektu do aktualnych potrzeb użytkowych bądź nowych funkcji (mieszkalnych lub usługowych) nie może naruszać układu przestrzennego i nie może być sprzeczna z warunkami

mi i zasadami zagospodarowania określonymi w niniejszej uchwale, oraz z ogólnie obowiązującymi przepisami.

W przypadku obiektów zabytkowych wymieniona wyżej działalność musi odbywać się pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

"Usługi nieuciążliwe" - są to usługi typu np.:
biura, gabinety lekarskie, zakłady krawieckie, zegarmistrzowskie, fryzjerskie, handel z nieuciążliwą dostawą itp.

- M - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
- M N - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
- M U - tereny z przewagą funkcji mieszkaniowej oraz usługi nieuciążliwe
- U M - tereny z przewagą funkcji usługowej (nieuciążliwej) oraz zabudowa mieszkaniowa
- Z P - tereny zieleni parkowej
- Z W - tereny zieleni o charakterze izolacyjnym
- K S - tereny urządzeń komunikacji
- E E - tereny urządzeń elektroenergetycznych
- N O - tereny urządzeń do odprowadzania i usuwania ścieków
- W - tereny wód otwartych

§ 3.

USTALA SIĘ NASTĘPUJĄCE WARUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

1. USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OPRACOWANIA

1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Należy kształtować zabudowę jednorodzinną jako wolnostojącą. Wysokość budynków - 1½ kondygnacji z poddaszem użytkowym. Dachy wysokie, kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach czerwieni. Kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 35°-45°. Układ kalenic pokazano na rysunku planu.

2) Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

Należy kształtować zabudowę wielorodzinną o wysokości $2\frac{1}{2}$ kondygnacji z dachami wysokimi oraz użytkowym poddaszem. Dach pokryty dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwieni.

Układ kalenic i nachylenie połaci dachowych uzależnia się od koncepcji kształtowania bryły budynków czy zespołu budynków. Forma zabudowy winna wyróżniać się szczególnymi walorami architektonicznymi i użytkowymi.

3) Usługi

Należy projektować jako wbudowane w partery budynków mieszkalnych bądź stanowiące wydzieloną część budynku mieszkalnego.

4) Garaże

Zespoły garażowe należy projektować w otoczeniu zieleni. Forma zabudowy winna być estetyczna, dachy ze spadkiem kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwieni.

5) Realizacja budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych

Winna być poprzedzona szczegółowymi badaniami gruntowo-wodnymi, których wyniki określą warunki posadowienia oraz możliwości podpiwniczenia projektowanej zabudowy.

6) Komunikacja

W układzie komunikacyjnym obowiązuje:

- klasyfikacja ulic
- szerokość w liniach rozgraniczających
- przekroje poprzeczne ulic

Nieprzekraczalne linie zabudowy od krawężnika zewnętrznego jezdni ulicy Górnej (symb. O 1 D) i od ulicy projektowanej (symb. O 2 D), oraz ulicy Olsztyńskiej wynoszą 15 m.

Od osi projektowanej ulicy zbiorczej (symb. O 6 Z) wynoszą 33,5 m.

Linie zabudowy od projektowanych sięgaczy - min. 15 m od osi projektowanej jezdni.

Linie zabudowy obowiązujące określono w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

Przed przystąpieniem do realizacji należy opracować projekt techniczny ulic z uzbrojeniem.

7) Infrastruktura techniczna

Na obszarze objętym opracowaniem ustala się:

- nakaz podłączania istniejącej i projektowanej zabudowy do sieci wodociągowej istniejącej w ulicy Górnej i Olsztyńskiej poprzez sieć projektowaną zbiorczą,
 - nakaz skanalizowania istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez projektowaną kanalizację sanitarną zbiorczą do istniejącej kanalizacji w ulicy Górnej i Olsztyńskiej,
 - wody opadowe należy odprowadzić projektowaną siecią zbiorczą do rzeki Łyny poprzez łapacze piasku i szlamu,
 - zaopatrzenie w ciepło z projektowanych lokalnych wbudowanych kotłowni z zastosowaniem paliw ekologicznie czystych z wykluczeniem paliwa węglowego i węglopochodnego, docelowo dla zabudowy wielorodzinnej istnieje możliwość doprowadzenia ciepła z projektowanej sieci przesyłowej zbiorczej,
 - zaopatrzenie w gaz istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się siecią gazową niskiego ciśnienia,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się z istniejących stacji transformatorowych "Górna" i "Śródmieście" co będzie wymagało przystosowania stacji do zwiększonej mocy oraz przebudowy linii kablowych i napowietrznych do nowego zagospodarowania terenu,
 - obsługa telekomunikacyjna projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej wymaga rozbudowy istniejącej kanalizacji telefonicznej przebiegającej w ulicy Olsztyńskiej oraz wybudowania nowej kanalizacji w ulicach osiedla.
- Należy również wykonać okablowanie umożliwiające podłączenie abonentów do Automatycznej Centrali Telefonicznej Dobre Miasto.

Przed opracowaniem projektu technicznego należy uzyskać wytyczne z Zakładu Telekomunikacji w Olsztynie do zaprojektowania przepustów pod projektowane kable telefoniczne w rejonie skrzyżowań ulic.

Kształtowanie projektowanej zabudowy może spowodować w przypadku kolizji konieczność przełożenia istniejących sieci wod.-kan., gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych na etapie realizacji na koszt inwestora.

2. USTALENIA DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH
NASTĘPUJĄCYMI SYMBOLAMI

1 M U - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa adaptowana.
Istniejące garaże blaszaki i stolarnię przeznacza się do likwidacji. Projektowane garaże w sąsiedztwie budynków wielorodzinnych należy sytuować zgodnie z propozycją na rysunku planu. Maksymalna ilość boksów garażowych - 20; min. odległość garaży od budynków mieszkalnych - 15m. Wymagane opracowanie projektu zagospodarowania terenu na cały zespół garaży na koszt inwestorów.

Projektowane budynki jednorodzinne wolnostojące. Wrysowane linie zabudowy należy traktować jako obowiązujące.

W półn.-wsch. części terenu pokazano pas szer. 6m jako rezerwa dla projektowanego kolektora sanitarnego - wolny od wszelkiej zabudowy.

Istniejący śmietnik winien być przesunięty poza w/w pas terenu.

2 Z P - Projektowana zieleń wzdłuż rzeki Łyny z ciągami pieszymi, zakaz jakiegokolwiek zabudowy.

3 M N - Istniejący budynek adaptowany.
Projektowany budynek jednorodzinny. Realizacja budynku jest uzależniona od wyników szczegółowych badań warunków gruntowo - wodnych.
Linie zabudowy, wrysowane na rysunku planu należy traktować jako obowiązujące.

4 M - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa adaptowana.
Projektowana zabudowa jednorodzinna. Linie zabudowy wrysowane na rysunku planu (zał. nr 1) należy traktować jako obowiązujące. Istniejące garaże blaszaki oraz budynki gospodarcze będące w kolizji z zagospodarowaniem terenu lub zakłócające ład przestrzenny przeznacza się do likwidacji.

5 N O - Projektowana przepompownia ścieków. Strefa sanitarna 30m od zabudowy mieszkaniowej.

6 Z P - Projektowana zieleń wzdłuż rzeki Łyny i ciąg pieszy. Zakaz jakiegokolwiek zabudowy.

7 M U - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa adaptowana.
W istniejących obiektach magazynowych Centrali Nasiennej
wyklucza się wszelkie funkcje uciążliwe.

Istniejące budynki bazy transportowej, garaże i inne
o charakterze gospodarczym przeznacza się do likwidacji.
Projektowana zabudowa wielorodzinna mieszkalno-usługowa.

W decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania
terenu należy zawrzeć wymóg:

- opracowania na koszt inwestora projektu budynku (lub
budynków) z pokazaniem rozwinięcia pierzei od ulicy
Górnej i od ulicy projektowanej O 2 D,
- uzyskania opinii Zarządu Miasta oraz Wojewódzkiego
Konserwatora Zabytków przed otrzymaniem pozwolenia na
budowę.

8 U M - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa adaptowana.
Projektowana zabudowa mieszkaniowa lub mieszkalno-usługowa.
Istniejący budynek gospodarczy przeznacza się do likwidacji.

W decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania
terenu należy zawrzeć wymóg:

- opracowania na koszt inwestora projektu budynku (lub
budynków) z pokazaniem rozwinięcia pierzei od ulicy
projektowanej O 2 D i od strony południowej (od ulicy
Górnej),
- uzyskania opinii Zarządu Miasta oraz Wojewódzkiego
Konserwatora Zabytków przed otrzymaniem pozwolenia na
budowę.

9 Z P - Istniejąca i projektowana zieleń.
Należy bezwzględnie zachować istniejący drzewostan.

10 M - Istniejący budynek wielorodzinny - adaptowany.
Istniejąca zabudowa gospodarcza i budynek mieszkalny
w zabudowie gospodarczej - przeznacza się do likwidacji.
Projektowany budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący.

11 E E - Istniejąca stacja transformatorowa "Górna" - adaptowana.

12 M - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa adaptowana.
Budynek gospodarczy w pobliżu stacji "trafo" przeznacza
się do likwidacji.

13 K S - Projektowany parking m.in. do obsługi szpitala, stadionu
i cmentarza.

- 14 K S - Projektowane garaże dla zabudowy mieszkaniowej wielo-rodzinnej. Wymagane opracowanie projektu na cały zespół garaży. Istniejące garaże przeznaczają się do likwidacji.
- 15 M N - Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca.
Linie zabudowy wrysowane na rysunku planu (zał. nr 1) od ulicy O 1 D i O 4 O należy traktować jako obowiązujące. Istniejącą bazę transportu leśnego należy przenieść na inny teren, poza granice opracowania planu.
- 16 Z W - Projektowana zieleń liściasto-iglasta z przewagą zieleni wysokiej, o charakterze izolacyjnym.
- 17 W - Rzeka Łyna z adaptowaną elektrownią wodną.
- ULICE - (parametry ulic podane są w przekrojach poprzecznych na rysunku planu).
- O 1 D - Istniejąca ulica Górna z projektowanym odcinkiem w części południowej osiedla, całość w klasie dojazdowej D.
- O 2 D - Projektowana ulica w klasie dojazdowej D.
- O 3 D - Projektowany sięgacz w klasie D.
- O 4 D - Projektowany sięgacz w klasie D.
- O 5 D - Istniejąca ulica Olsztyńska przewidziana docelowo w klasie dojazdowej D.
- O 6 Z - Projektowana ulica w klasie zbiorczej Z.
Istniejące obiekty znajdujące się w liniach rozgraniczających ulicy przed jej realizacją winny być przeniesione na inny teren.
- O 7 D - Istniejący ciąg pieszo - jezdny.

§ 4.

Stawki procentowe, służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. (Dz.U. Nr 89 z 1994r. poz. 415) zostają ustalone dla terenów ujętych w § 3 uchwały w następującej wysokości:

Symbol terenu na rysunku planu	Wysokość procentowa stawki	Symbol terenu na rysunku planu	Wysokość procentowa stawki
1 M U	0	12 M	0
2 Z P	0	13 K S	0
3 M N	0	14 K S	0
4 M	0	15 M N	0
5 N O	0	16 Z W	0
6 Z P	0	0 1 D	0
7 M U	0	0 2 D	0
8 U M	0	0 3 D	0
9 Z P	0	0 4 D	0
10 M	0	0 6 Z	0
11 E E	0		

§ 5.

Tracą moc ustalenia zawarte w zmianach miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIV/247/93 z dnia 17 listopada 1993r. (Dz.Urz.Woj.Olszt. z 1994r. Nr 3, poz. 35)

pod symbolami:

C 12 M U - dla części obszaru objętego planem

C 13 Z P - dla całego terenu objętego planem
zgodnie z zasięgiem pokazanym na zał. nr 2.

§ 6.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego.

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta w Dobrym Mieście.

§ 8.

Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego.

mgr Hanna Klonowska
Radca Prawny

Przewodniczący
Rady Miejskiej
inż. Tadeusz Ślinak

STWIERDZAM zgodność
z oryginałem

PODPISEK
Barbara L. Klonowska