

UCHWAŁA Nr XV/81/2019
Rady Miejskiej w Dobrym Mieście
z dnia 9 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej położonych przy drodze krajowej nr 51 w pobliżu miejscowości Barcikowo, gmina Dobre Miasto

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506) Rada Miejska w Dobrym Mieście po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej położonych przy drodze krajowej nr 51 w pobliżu miejscowości Barcikowo, gmina Dobre Miasto” zwany dalej planem – stanowiący zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Barcikowo-Kolonia” uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/342/2013 z dnia 28 listopada 2013 roku.

§ 2. Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr V/32/2019 z dnia 17 stycznia 2019 r. Rady Miejskiej w Dobrym Mieście w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Barcikowo - Kolonia”.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej położonych przy drodze krajowej nr 51 w pobliżu miejscowości Barcikowo gmina Dobre Miasto”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - UP – tereny zabudowy usługowej lub produkcyjnej, składów i magazynów,
 - U – tereny zabudowy usługowej,
 - R – tereny rolnicze,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej – izolacyjnej,
 - ZN – tereny zieleni naturalnej,
 - KD – tereny dróg publicznych,
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - TI – tereny infrastruktury technicznej,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący, który w swoich obecnych gabarytach może podlegać rozbiórce i odbudowie, przebudowie, remontowi, łącznie ze zmianą funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu elementarnego;

2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię której w przestrzeni nie może przekroczyć żaden element obiektu budowlanego oraz niebędącej obiektem budowlanym reklamy za wyjątkiem lokalizacji dojsć i dojazdów oraz infrastruktury technicznej lokalizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem przeznaczenia terenu;

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury, przy czym w przypadku ustalenia mieszanego przeznaczenia podstawowego obejmującego dwie funkcje zabudowy dopuszcza się ich realizację łącznie lub zamiennie;

6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

7) usługach nieuciążliwych lub produkcji nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność usługową lub produkcyjną nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową lub produkcyjną nie powodującą pogorszenia warunków użytkowania nieruchomości położonych w sąsiedztwie oraz działalność usługową lub produkcyjną nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie przekraczającą parametrów dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza obiektem usługowym lub produkcyjnym tj.: emisji odorów, pyłów, dymów, hałasu, gromadzenia niebezpiecznych materiałów oraz odpadów na otwartej przestrzeni.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

1) granic planu;

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 4) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny;
- 5) wymiarowania określającego odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny elementarne;
- 6) przeznaczenia terenów.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem:

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8;
- 2) w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 8 określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 4) na obszarze planu nie wyznacza się terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych;
- 5) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 6) na obszarze planu wprowadza się zakaz składowania poza budynkiem usługowym lub produkcyjnym na otwartej przestrzeni niebezpiecznych materiałów oraz różnego rodzaju odpadów;
- 7) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki,
 - b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem,
 - c) dla budynków administracyjno-socjalnych wolnostojących oraz połączonych z budynkami usługowymi i produkcyjnymi nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk, drewno, ceramika, okładziny z tworzyw sztucznych z wyłączeniem sidingu, a jako uzupełniających: kamień, szkło, beton architektoniczny;
- 8) w zakresie lokalizacji reklam wprowadza się następujące zasady:
 - a) dopuszcza się lokalizację jednej wolnostojącej tablicy reklamowej o wysokości do 4,0 m od poziomu terenu i powierzchni nie większej niż 6 m² na jednej działce budowlanej,
 - b) dopuszcza się na elewacjach budynków lokalizację reklam o łącznej powierzchni nie większej niż 10 m² na jednym budynku,
 - c) zakaz lokalizacji reklam świetlnych i ekranów, w tym emitujących światło pulsacyjne umożliwiające bieżącą zmianę informacji wizualnej,
 - d) na części terenu UP.05 położonego w obrębie skrzyżowania drogi krajowej nr 51 z drogą powiatową nr 1428N wprowadza się zakaz lokalizacji reklam;
- 9) dopuszcza się lokalizację jednego szyldu lub szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 6 m² na jednym budynku.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) na obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku

wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym dotyczących ochrony środowiska;

5) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;

6) ze względu na występowanie w granicach planu urządzeń melioracyjnych ustala się:

a) planowaną zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych,

b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 ust. 1 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu przestrzeni publiczną są tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej reklam zostały określone w § 7 ust. 1;

3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7 ust. 10 oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego zawartych w § 8.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 7 i w § 8.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny – objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2;

2) tereny górnicze – nie występują;

3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

4) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

6) dwa udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych – nr 205 o nazwie „Subzbiornik Warmia” i nr 213 o nazwie „Olsztyn” w odniesieniu do których obowiązują przepisy odrębne.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

2) dla procedur scalania i podziału na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
- b) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni;

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w granicach planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;
- 3) dopuszcza się realizację mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym dotyczących odnawialnych źródeł energii;
- 4) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
 - a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych z wyłączeniem drogi krajowej nr 51 oznaczonej symbolem KD.01 oraz drogi powiatowej nr 1428N oznaczonej symbolem KD.02, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,
 - c) dopuszcza się przejście sieci infrastruktury technicznej pod korpusem drogi krajowej nr 51 oznaczonej symbolem KD.01 oraz drogi powiatowej nr 1428N oznaczonej symbolem KD.02 w sposób prostokątny do osi jezdni z tolerancją do 5 stopni na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 8 ustaleń szczegółowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia własnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnego zbiornika bezodpływowego lub innych urządzeń alternatywnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się zrzut wód opadowych i roztopowych do zbiorników przeciwpożarowych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami UP i U na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się – zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się – linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła,

b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;

b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) główny układ komunikacyjny w granicach planu łączący obszar planu z terenami sąsiednimi – z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga krajowa nr 51 oznaczona symbolem KD.01 oraz droga powiatowa nr 1428N oznaczona symbolem KD.02;

2) połączenie komunikacyjne terenów objętych planem z drogą krajową nr 51 należy realizować poprzez drogi gminne nr 160008N i nr 160020N połączone węzłem Barcikowo oraz poprzez drogę powiatową nr 1428N połączoną skrzyżowaniem;

3) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

4) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

14. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

1) realizacja drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem KD.03.

15. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

16. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 8. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Ustalenia określające przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
UP.01 UP.03 UP.04 UP.05 UP.06	Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej lub produkcyjnej, składów i magazynów realizowanej jako usługi nieuciążliwe lub produkcja nieuciążliwa. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzone. 1) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację budynku administracyjno-socjalnego, budynków garażowych, komunikacji wewnętrznej, parkingów, małej architektury, zbiorników przeciwpożarowych; 2) wszystkie budynki w granicach działki budowlanej powinny tworzyć kompozycyjną całość pod względem formy architektonicznej, użytych materiałów wykończenia i kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów; 3) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni pod infrastrukturę techniczną; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego – nie więcej niż 14,0 m, b) budynków administracyjno-socjalnych – trzy kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 12,0 m, c) budynków garażowych – nie więcej niż 8,0 m, d) pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m; 6) geometria dachów – dachy jednospadowe lub dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 40 stopni, dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych o nachyleniu wszystkich połaci poniżej 15 stopni; 7) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, przy czym dla dachów o nachyleniu połaci poniżej 15 stopni nie ustala się kolorystyki dachów; 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,70; 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 1,40; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 11) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 3 zatrudnione osoby lub 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni zabudowy usług i produkcji; 12) dojazd do terenu elementarnego lub działki należy realizować z drogi publicznej (gminnej) oznaczonej symbolem KD.03 lub dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.01, KDW.02, KDW.04, KDW.05; 13) tereny elementarne znajdują się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 51 – nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.

UP.02	Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej lub produkcyjnej, składów i magazynów realizowanej jako usługi nieuciążliwe lub produkcja nieuciążliwa. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 1) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację budynku administracyjno-socjalnego, budynków garażowych, komunikacji wewnętrznej, parkingów, małej architektury, zbiorników przeciwpożarowych; 2) adaptuje się istniejące budynki; 3) wszystkie budynki w granicach działki budowlanej powinny tworzyć kompozycyjną całość pod względem formy architektonicznej, użytych materiałów wykończenia i kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów; 4) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni pod infrastrukturę techniczną; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 6) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego – nie więcej niż 14,0 m, b) budynków administracyjno-socjalnych – trzy kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 12,0 m, c) budynków garażowych – nie więcej niż 8,0 m, d) pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m; 7) geometria dachów – dachy jednospadowe lub dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 40 stopni, dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych o nachyleniu wszystkich połaci poniżej 15 stopni; 8) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, przy czym dla dachów o nachyleniu połaci poniżej 15 stopni nie ustala się kolorystyki dachów; 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,70; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 1,40; 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 12) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 3 zatrudnione osoby lub 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni zabudowy usług i produkcji; 13) dojazd do terenu elementarnego lub działki należy realizować z drogi publicznej (gminnej) oznaczonej symbolem KD.03 lub drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01; 14) teren elementarny znajduje się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 51 – nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.
U.01	Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej realizowanej jako usługi nieuciążliwe. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 1) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację budynku administracyjno-socjalnego, budynków garażowych, komunikacji wewnętrznej, parkingów, małej architektury, zbiorników przeciwpożarowych; 2) wszystkie budynki w granicach działki budowlanej powinny tworzyć kompozycyjną całość pod względem formy architektonicznej, użytych materiałów wykończenia i kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów;

	3) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni pod infrastrukturę techniczną; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego – nie więcej niż 14,0 m, b) budynków administracyjno-socjalnych – trzy kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 12,0 m, c) budynków garażowych – nie więcej niż 8,0 m, d) pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m; 6) geometria dachów – dachy jednospadowe lub dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 40 stopni, dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych o nachyleniu wszystkich połaci poniżej 15 stopni; 7) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, przy czym dla dachów o nachyleniu połaci poniżej 15 stopni nie ustala się kolorystyki dachów; 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,70; 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 1,40; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 11) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 3 zatrudnione osoby lub 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni zabudowy usług; 12) dojazd do terenu elementarnego lub działki należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.03 lub z drogi wewnętrznej przebiegającej od strony wschodnie poza planem; 13) teren elementarny znajduje się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 51 – nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.
R.01	Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze obejmujące uprawę roślin, użytkowanie łąkowe, wypas zwierząt. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 1) gospodarkę rolniczą należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 7 ust. 10.
ZP.01	Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej realizowanej w formie zieleni izolacyjnej. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 1) szerokość pasa terenu elementarnego w liniach rozgraniczających – 10,0 m; 2) teren elementarny o charakterze zieleni urządzonej – izolacyjnej na którym należy wprowadzić odpowiednie gatunki zieleni wysokiej, średniej i niskiej oddzielające teren UP.06 od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej od strony południowej poza planem; 3) dopuszcza się powiązanie przestrzenne z terenem przeznaczonym pod zabudowę oznaczonym symbolem UP.06; 4) dopuszcza się uwzględnienie i sumowanie powierzchni zieleni urządzonej w powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych położonych na terenie UP.06;

	5) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 7 ust. 10.
ZN.01 ZN.02	Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalna. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 1) należy zachować istniejącą zieleni; 2) dopuszcza się powiązanie przestrzenne terenów oznaczonych symbolami ZN.01 i ZN.02 z terenami przeznaczonymi pod zabudowę oznaczonymi odpowiednio symbolami UP.06 i UP.03; 3) dopuszcza się podział terenu elementarnego oznaczonego symbolem ZN.02 w sposób umożliwiający łączne użytkowanie z działkami położonymi na terenie UP.03 – minimalna powierzchnia działki 1800 m²; 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 7 ust. 10.
KD.01	Przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej (krajowej nr 51). Przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona. 1) droga w klasie technicznej GP – główna ruchu przyspieszonego; 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi dotyczącymi dróg publicznych; 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 7 ust. 10; 5) istniejącą jezdnię dodatkową posiadającą klasę techniczną D zlokalizowaną w pasie drogi krajowej nr 51 przeznaczoną do obsługi sąsiednich terenów należy przebudować i dostosować w zakresie nośności do parametrów technicznych przewidzianych dla ruchu ciężkiego obsługującego tereny elementarne oznaczone symbolami UP.
KD.02	Przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej (powiatowej nr 1428N). Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni urządzona. 1) droga w klasie technicznej L – lokalna; 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi dotyczącymi dróg publicznych; 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury na zasadach określonych w przepisach odrębnych; 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 7 ust. 10; 6) maksymalna wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 8,0 m.
KD.03	Przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej (gminnej). Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni urządzona. 1) droga w klasie technicznej D – dojazdowa; 2) drogę należy wykonać w parametrach przewidzianych dla ruchu ciężkiego; 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 15,0 m; 4) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi dotyczącymi dróg publicznych; 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury na zasadach określonych w przepisach

	odrębnych; 6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 7 ust. 10; 7) maksymalna wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 8,0 m; 8) dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń roślinności wysokiej – alejowych.
KDW.01 KDW.02 KDW.03	Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 1) drogę należy wykonać w parametrach przewidzianych dla ruchu ciężkiego; 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12,0 m; 3) minimalna szerokość jezdni – 5,5 m; 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku; 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 7 ust. 10; 6) maksymalna wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 8,0 m; 7) zaleca się wprowadzenie nasadzeń roślinności wysokiej – alejowych.
KDW.04 KDW.05	Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 1) drogę należy wykonać w parametrach przewidzianych dla ruchu ciężkiego; 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m; 3) minimalna szerokość jezdni – 5,5 m; 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku; 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 7 ust. 10; 6) maksymalna wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 8,0 m.
TI.01 TI.02	Przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona. 1) szerokość pasa infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 7 ust. 10; 3) maksymalna wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 8,0 m; 4) dopuszcza się urządzenie ciągu komunikacji pieszej, rowerowej, pieszo-rowerowej; 5) dopuszcza się zagospodarowanie niską roślinnością trawiastą.

Rozdział III

Ustalenia końcowe.

§ 9. Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Barcikowo-Kolonia” uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/342/2013 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 28 listopada 2013 roku w granicach niniejszego planu.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrego Miasta.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przedmiotowy plan stanowi zmianę i dotyczy terenów objętych obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Barcikowo-Kolonia” uchwalonym Uchwałą Nr XLIX/342/2013 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 28 listopada 2013 roku.

Plan miejscowy obejmuje obecnie tereny przeznaczone głównie pod zabudowę produkcyjno-usługową, zieleni i drogi publiczne oraz wewnętrzne i niemal w całości adaptuje obecne funkcje terenów, a zmiany dotyczą głównie zasad i sposobu zagospodarowania terenów. Ponadto wprowadzone zmiany dotyczą optymalizacji i racjonalizacji zagospodarowania terenów i umożliwiają ich wykorzystanie zgodnie z obecnymi potrzebami.

Zapisy nowego planu aktualizują kompleksowo ustalenia obecnie obowiązującej uchwały, która z upływem czasu i wprowadzanym w ustawach zmianom zdezaktualizowała się i nie odpowiada wymogom obecnie obowiązujących przepisów prawa.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ład przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób kształtowania struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy dla której Rada Miejska w Dobrym Mieście podjęła Uchwałę Nr XXXII/211/2016 z dnia 23 listopada 2016 r. w sprawie przyjęcia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Dobre Miasto”.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Tereny objęte planem stanowią własność gminy, skarbu państwa i prywatną. Plan obejmuje tereny położone przy drodze krajowej nr 51 w pobliżu miejscowości Barcikowo. Tereny w zakresie infrastruktury technicznej wyposażone są w sieci elektroenergetyczną i telekomunikacyjną, natomiast sieć wodociągowa zlokalizowana jest w miejscowości Barcikowo położonej od strony północnej planu i Kabikiejmy Dolne położonej od strony południowej planu. Brak jest w

pobliżu sieci kanalizacji sanitarnej, w związku z czym w ustaleniach planu dopuszczono wykorzystanie indywidualnych rozwiązań w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania sieci zbiorczej. W zakresie obsługi komunikacyjnej tereny planu posiadają połączenie z drogą powiatową nr 1428N prowadzącą do drogi krajowej nr 51.

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy w postaci realizacji drogi publicznej gminnej. Ponieważ powyższe przedsięwzięcie będzie realizowane z rozłożeniem w czasie, czyli etapowo kolejnymi odcinkami zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym, to tak realizowane nie spowodują obciążenia finansowego, które wpłynie negatywnie na budżet gminy i finanse publiczne, tym bardziej, że z nieruchomości położonych w granicach planu zostaną zwiększone wpływy do budżetu Gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości i innych.