

UCHWAŁA NR XXXII/293/01
Rady Miejskiej w Dobrym Mieście
z dnia 27 lutego 2001 r.

w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalnie – usługowej w rejonie placu Jana Pawła II w Dobrym Mieście.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13 z dnia 10. 02. 96 r. poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z dnia 25 lutego 1999r z późn. zmianami)

- Rada Miejska w Dobrym Mieście uchwala co następuje :

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalnie – usługowej, obejmujący teren pomiędzy ulicami Ks. Emila Rzeszutka, Wojska Polskiego, placem Jana Pawła II a zabudową od strony rzeki Łyny, w granicach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu (zał. nr 1),
2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały.
 - 2) rysunku planu w skali 1 : 500, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie ochrony środowiska kulturowego.
- 2) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnym minimalizowaniu wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkalnie-usługowej
 - 2) tereny komunikacji kołowej i pieszej
 - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - 4) zasady obsługi infrastruktury techniczną.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych wypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych dla pełnienia ustalonej funkcji.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ściśle określone

- 2) budynek zabytkowy, objęty ochroną konserwatorską.
 - 3) obowiązujące linie zabudowy.
 - 4) narożniki wymagające stosowania akcentów architektonicznych
 - 5) obowiązujący kierunek kalenicy.
 - 6) obowiązujące wjazdy na działkę
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są postulatem i mogą być zmieniane na następujących warunkach:
- 1) układ jezdni i parkingów może podlegać zmianom pod warunkiem zachowania miejsc włączeń do układu nadrzędnego oraz oznaczonych na rysunku planu wjazdów na działki
 - 2) linie wewnętrznego podziału obowiązują w zakresie niezbędnym dla odtworzenia historycznego rytmu kamienic, a więc odnoszą się do elewacji i nie wymuszają podziału na działki.
 - 3) postulowane granice zabudowy sugerują rozwiązanie optymalne i obowiązują w zakresie ustalonym w § 5 ust. 2.

§ 5

Ustala się następującą interpretację użytych symboli i oznaczeń:

1. **Obowiązująca linia zabudowy** - oznacza linię, na której należy sytuować całą długość rzutu odpowiedniej elewacji budynku i odnosi się do wszystkich kondygnacji nadziemnych za wyjątkiem parteru, który może być cofnięty w głąb działki. Dopuszcza się stosowanie wnęk, pilastrów i wykuszów o głębokości (grubości) nie większej niż 30 cm z warunkiem, że żaden z elementów elewacji nie przekracza obowiązującej linii zabudowy o więcej niż 30 cm. Dopuszczalne odstępstwa od tej zasady zawarte są w pkt. 3.
2. **Granica zabudowy** - określa granice terenu jaki należy zabudować (minimalny) z tolerancją do 1 m, o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej.
3. **Narożniki wymagające stosowania akcentów architektonicznych** - miejsce, w którym oznaczenia zastosowano oznacza akcentowany fragment budynku. Oznaczenie to zastosowano dla części budynków szczególnie eksponowanych w układzie przestrzennym miasta, które powinny uzyskać szczególnie staranny wystrój architektoniczny. Akcentowany fragment budynku należy wyróżnić poprzez podwyższenie tej części budynku, zastosowanie wykusza, wieżyczki lub innych elementów wyróżniających obiekt w bryle. Możliwe jest wysunięcie w/wym elementów architektonicznych 1 m przed linię zabudowy w kondygnacjach powyżej parteru.
4. **Obowiązujący kierunek kalenicy** - oznacza obowiązek stosowania dachów stromych o kierunku kalenicy równoległym do oznaczenia na rysunku planu. W wypadku dachu wielopłaciowego obowiązuje dla dominującej w bryle części budynku.

Rozdział II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem.

§ 6

W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

1. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć w sposób następujący:
 - w obrysie działki przeznaczanej pod inwestycję należy zabezpieczyć co najmniej miejsca parkingowe dla pojazdów własnych,
 - na terenie oznaczonym symbolem KX należy zabezpieczyć miejsca parkingowe dla klientów obiektów usługowych.
2. Zarezerwowanie pasa do układania lub przełożenia urządzeń telekomunikacyjnych przy budowie nowych lub przebudowie istniejących ulic.
3. W przypadku przebudowy i modernizacji ulic i parkingów przewidzieć wymianę zużytych urządzeń infrastruktury technicznej w porozumieniu z dysponentem sieci.
4. Adaptuje się istniejący wjazd od ul. ks. E. Rzeszutka na ulicę układu obsługującego. Nie zezwala się na inne wjazdy oraz obsługę komunikacją kołową projektowanej zabudowy z ulic układu nadrzędnego (tj. z ulic ks. Emila Rzeszutka i Wojska Polskiego).

§ 7

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

1. Adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny publiczne.
3. Nakaz podłączenia wszystkich obiektów do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
4. Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł.
6. Zaopatrzenie w ciepło z istniejących ciepłowni lub źródeł indywidualnych.
7. Zakaz stosowania w obiektach nowych do celów grzewczych węgla lub paliw węglowych o ile stosowane będą indywidualne źródła ciepła.
8. Uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.
9. W przypadku kolizji z projektowaną zabudową, sieci należy przełożyć na koszt inwestora w uzgodnieniu z dysponentem sieci.

§ 8

Teren opracowania położony jest w ścisłej strefie ochrony układu zabytkowego oraz ochrony archeologicznej, obejmującej teren miasta średniowiecznego w obrysie murów miejskich. Wartością nadrzędną na tym obszarze jest jakość kulturowa, której nie wolno zdegradować.

W związku z powyższym w zakresie ochrony dóbr kultury ustala się jako obowiązujące:

1. Poprzedzenie budowy badaniami archeologicznymi na koszt inwestora.
2. Uzgadnianie z Woj. Konserwatorem Zabytków projektów architektonicznych wszelkich obiektów kubaturowych.
3. Uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych (rozbudowa, przebudowa, modernizacja) dotyczących budynku oznaczonych na rysunku planu jako budynek zabytkowy.
4. Projektowaną zabudowę opierać na historycznych zarysach działek, które na rysunku planu zostały pokazane jako postulowane linie wewnętrznego podziału.
5. Stosowanie wytycznych kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek zawartych w niniejszej uchwale.
6. Zaleca się opracowywanie projektów budowlanych według koncepcji architektonicznej będącej w posiadaniu Urzędu Miasta.

§ 9

W zakresie funkcji terenów ustala się jako obowiązujące :

1. Podstawowe oraz dopuszczalne przeznaczenie terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdz. III.
2. Zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych.

§ 10

W zakresie kształtowania zabudowy ustala się jako obowiązujące:

1. stosowanie ustaleń zawartych w § 8 niniejszej uchwały.
2. wysokość projektowanej zabudowy – dwie kondygnacje + poddasze użytkowe. Od strony ulic i placów jest to wysokość wymagana. W wypadku sytuowania ściany budynku na granicy działki w jej części zapleczerwowej, obowiązuje wysokość jak w ust. 3.
3. sytuowanie na granicy działki od strony zaplecza ogrodzenia murowanego wysokości 1-niej kondygnacji (2-2,8 m) bądź ściany budynku o analogicznej wysokości.
4. indywidualne projektowanie budynków lub zespołów budynków w nawiązaniu do historycznej zabudowy.

5. stosowanie dachów stromych o kącie nachylenia nie mniejszym niż 40° i kierunku kalenicy zgodnym z oznaczeniami na rysunku planu. Dopuszcza się zastosowanie dachu mansardowego o pochyłości części niższej $70^\circ - 80^\circ$ i części wyższej min. 35° . Dopuszcza się zastosowanie pochyłości mniejszej niż wylwym w przypadku lukarn lub elementów zabudowy działki od strony zaplecza.
6. nakaz krycia dachów stromych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym.
7. nakaz stosowania od strony ulic i placów przegród budowlanych (m. in. okna i drzwi) o podwyższonej izolacyjności akustycznej, skutecznie chroniących obiekt od hałasu komunikacyjnego.
8. zakaz dzielenia na działki, grodzienia i ograniczania dostępu terenu oznaczonego jako przestrzenie publiczne z obowiązkiem zagospodarowania w sposób określony w usteraniach dla poszczególnych terenów (rozdz. III niniejszej uchwały).

Rozdział III Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 11

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MU** z dodatkowym wyróżnikiem cyfrowym 1 – 6 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługowo - mieszkalną
2. Dla poszczególnych terenów o których mowa w ust.1, ustala się ponadto:

- | | |
|------------------|--|
| 1MU | - Istniejący budynek jest obiektem wpisanym do rejestru zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej.
Dopuszcza się rozbudowę budynku istniejącego z limitem zwiększenia kubatury max. dwukrotnie, z zachowaniem warunku zawartego w § 8 ust.2. Część nowa nie może być wyższa od istniejącej i musi do niej nawiązywać charakterem architektonicznym.
W zakresie kształtowania zabudowy obowiązują usterania zawarte w §10 |
| 2MU | - W zakresie kształtowania zabudowy obowiązują usterania zawarte w §10 za wyjątkiem budynku sytuowanego na działce skrajnej od strony wschodniej, który nie może przesłaniać okien budynku istniejącego na terenie 1MU. W związku z tym część budynku od strony sąsiada powinna być niższa – max. jedna kondygnacja + stromy dach ze spadkiem w stronę sąsiada. Pełna wysokość zabudowy możliwa jest w odległości min. 10 m od budynku na 1MU. |
| 3MU | - Adaptuje się istniejące pawilony handlowe z warunkiem ich nadbudowy i przebudowy takiej by spełnić wymagania wynikające z § 8 i 10 |
| 4MU i 5MU | - Istniejące obiekty podlegają bezwzględnej likwidacji rozumianej jako rozbiórka bądź przeniesienie w inne miejsce.
Nową zabudowę należy kształtować zgodnie z zasadami zawartymi w § 10. |
| 6MU | - Wytyczne kształtowania zabudowy wg. § 10. |

§ 12

1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **KK** o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację.
2. Dla terenów o których mowa w ust.1, ustala się:
 - 1) Tereny stanowią część przestrzeni ulic układu nadrzędnego - chodniki itp. przy ulicach ks. E. Rzeszutka, Wojska Polskiego i placu Jana Pawła II.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - 1) sytuowanie urządzeń i obiektów związanych z komunikacją np. wiaty przystanku komunikacji publicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 13

1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem KX o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację pieszą i pieszo-jezdną.
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) tereny stanowią przestrzeń publiczną dla obsługi projektowanej i zrealizowanej od strony rzeki tyny zabudowy.
 - 2) adaptuje się istniejący układ dróg dojazdowych z zaleceniem realizacji miejsc parkingowych dla obsługi istniejących i projektowanych usług.
 - 3) zakaz dzielenia na działki, grodzenia i ograniczania dostępności terenu.
 - 4) istniejący kiosk wg. ustaleń dla terenu 4MU (§ 11 uchwały)
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - 1) zieleni urządzonej
 - 2) obiekty małej architektury
 - 3) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe

§ 14

Zbliżenia budynków do jezdni zgodne z niniejszym planem nie mogą być przyczyną roszczeń odszkodowawczych.

§ 15

Do niniejszego planu dołącza się prognozę wpływu skutków ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze, stanowiącą załącznik nr 2 - niepublikowany.

§ 16

Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty o której mowa w art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla terenów w granicach planu w wysokości: 0%

§ 17

Tracą moc ustalenia zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Dobrego Miasta zatwierdzone Uchwałą Nr XXX/194/93 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dn. 19.03.1993r. odnoszące się do terenu objętego niniejszym planem.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego i podlega ogłoszeniu na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta Dobrego Miasta.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Dobrego Miasta.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Wiesław Tusiński