

UCHWAŁA Nr LI/353/2013
Rady Miejskiej w Dobrym Mieście
z dnia 19 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto przy ulicy Olsztyńskiej.

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 2012 poz. 647, 951, 1445 z 2013 r. poz. 21 i poz. 405) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013, poz. 594) Rada Miasta Dobre Miasto po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Dobre Miasto uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto przy ulicy Olsztyńskiej, zwaną dalej planem.

§ 2. 1. Granice planu zostały określone w uchwale nr XXXVIII/274/2013 z dnia 28 marca 2013 r. Rady Miasta Dobre Miasto w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto przy ulicy Olsztyńskiej z przeznaczeniem pod nieuciążliwy przemysł, składy i rzemiosło produkcyjne.

2. Niniejsza uchwała jest zmianą Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto przy ulicy Olsztyńskiej z przeznaczeniem pod nieuciążliwy przemysł, składy i rzemiosło produkcyjne uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Dobrym Mieście Nr XLIV/394/02 z dnia 24 maja 2002 (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 76 poz. 1148 z dnia 27 czerwca 2002).

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały,
- 2) z rysunku w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Dobre Miasto przy ulicy Olsztyńskiej”,
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Przepisy ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - U - tereny zabudowy usługowej;
 - Ti - tereny infrastruktury technicznej;
 - ZN - tereny zieleni naturalnej;
 - KD - tereny dróg publicznych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 8) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekczo w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „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;
- 2) „linii zabudowy nieprzekraczalnej” – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku – w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) „terenie elementarnym” – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 6) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) „wysokość zabudowy” - należy przez to rozumieć sposób ustalania wysokości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) „nośniku reklamowym” - należy przez to rozumieć tablice i urządzenia reklamowe jako nośniki informacji wizualnej z elementami konstrukcyjnymi i mocowaniem, nie będącym elementem systemu informacji gminnej lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 9) „budynek adaptowany” - należy przez to rozumieć budynek istniejący, który może podlegać rozbiórce, rozbudowie oraz nadbudowie łącznie ze zmianą funkcji określoną w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

§ 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) oznaczeń przeznaczenia terenów;
- 4) linii zabudowy nieprzekraczalnych;
- 5) oznaczeń istniejących urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 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 niniejszych ustaleń;
- 2) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 3) w granicach planu nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 5) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) ustala się tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zgodny z aktualnym sposobem użytkowania terenu;
- 7) wprowadza się na całym obszarze objętym opracowaniem zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 2,2m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

8) zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych:

- a) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych w odległości mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych;
 - b) dopuszcza się sytuowanie reklam przestrzennych o wysokości nie większej niż 6 m i maksymalnym poziomym wymiarze wynoszącym 2 m;
 - c) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących tablic o powierzchni nie większej niż 12 m² oraz urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 6 m²;
 - d) na elewacjach budynków dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych o powierzchni nie większej niż 1/3 powierzchni elewacji;
 - e) nakazuje się zachowanie odległości pomiędzy wolnostojącymi nośnikami reklamowymi nie mniejszej niż 30 m.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) na terenie objętym planem nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody;
- b) w granicach planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, złoża kopalin, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu przestrzenią publiczną są tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych, urządzeń technicznych i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych zostały określone w §7 ust. 1 niniejszych ustaleń;
- 3) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury i zieleni zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

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

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- ~~4) w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi oraz w przypadkach wystąpienia kolizji dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ciągi komunikacyjne na działkach stanowiących własność osób trzecich, bez konieczności zmiany niniejszego planu; *~~
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej;
 - b) sieć wodociągowa powinna spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowo – gospodarczych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) w granicach planu zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, dla której ustala się możliwość przebudowy (skablowania);
 - b) dla linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustala się pas ograniczonego zagospodarowania (technologiczny) o szerokości 5,0 m mierząc od skrajnego przewodu linii;
 - c) w pasie ograniczonego zagospodarowania (technologicznego) zabrania się nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, zabudowy urządzeń komunikacyjnych, składowania wszelkich odpadów, piasku i ziemi;
 - d) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub

zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

e) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci energetycznej będzie następowało na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) z istniejącej sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

b) w granicach planu zlokalizowana jest sieć gazowa średniego ciśnienia;

c) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych odcinków sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

d) dla istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia należy zachować strefę kontrolowaną o szerokości 1 m, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu;

e) w strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,

10) zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;

11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną - z istniejącej sieci telekomunikacyjnej;

12) w zakresie usuwania odpadów stałych:

a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

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

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) podstawową sieć komunikacyjną łączącą obszar planu z terenami sąsiednimi stanowią drogi gminne (ulice) KD.01 (Z) i KD.02 (L) oraz ulica Olsztyńska będąca drogą krajową nr 51;

2) ustala się dojazd do terenów z dróg gminnych (ulic) KD.01 (Z) i KD.02 (L);

3) nie dopuszcza się realizacji zjazdu z ulicy Olsztyńskiej;

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

7. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

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

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

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnym sposobie zagospodarowania

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
P.01	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów Przeznaczenie podstawowe: bazy, produkcja, składy, magazyny Przeznaczenie uzupełniające: towarzyszące usługi i handel 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m²; 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 51 (ul. Olsztyńska) oraz 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej; 4) maksymalna wysokość zabudowy - 14m;

	5) geometria dachów: dachy płaskie, przy czym dopuszcza się inną geometrię dachu ze względu na specjalną funkcję lub konstrukcję budynku; 6) maksymalna intensywność zabudowy – 0,60; 7) minimalna intensywność zabudowy - 0,20; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 9) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 4 zatrudnionych plus 1 miejsce na 1000m² powierzchni zabudowy; 10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury; 11) dojazd należy realizować z dróg gminnych (ulic) KD.01 (Z) i KD.02 (L), przy czym nie dopuszcza się lokalizacji zjazdu z drogi krajowej nr 51 (ul. Olsztyńska); 12) istniejący rów melioracyjny należy zachować jako otwarty.
U.01	Tereny zabudowy usługowej Przeznaczenie podstawowe: usługi i handel Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja i parkingi 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m²; 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 51 (ul. Olsztyńska) oraz 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej; 4) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 10 m; 5) geometria dachów: dachy płaskie, przy czym dopuszcza się inną geometrię dachu ze względu na specjalną funkcję lub konstrukcję budynku; 6) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40; 7) minimalna intensywność zabudowy - 0,05; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego; 10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 11) obsługę komunikacyjną terenu elementarnego należy realizować poprzez drogę gminną (ulicę) KD.01 (Z).
Ti.01	Tereny infrastruktury technicznej 1) adaptuje się istniejące ujęcie wody; 2) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego ujęcia wody na cele ppoż.; 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania ujęcia wody.
ZN.01	Tereny zieleni naturalnej 1) istniejący rów melioracyjny należy zachować jako otwarty; 2) należy utrzymać istniejący rów melioracyjny w odpowiednim stanie technicznym zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego; 3) teren należy zagospodarować zielenią niską; 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
KD.01(Z)	Tereny drogi publicznej 1) istniejąca droga gminna (ulica) w klasie technicznej „Z” (zbiorcza); 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 25m.

KD.02(L)	Tereny drogi publicznej 1) droga gminna (ulica) w klasie technicznej „L” (lokalna); 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 20m.
-----------------	--

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

§ 10. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto przy ul. Olsztyńskiej z przeznaczeniem pod nieuciążliwy przemysł, składy i rzemiosło produkcyjne uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Dobrym Mieście Nr XLIV/394/02 z dnia 24 maja 2002 (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 76 poz. 1148 z dnia 27 czerwca 2002).

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dobre Miasto.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

.....