

**Uchwała Nr XXXIX/290/09
Rady Miejskiej w Dobrym Mieście
z dnia 1 października 2009 r.**

w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno – usługowej w rejonie ulic Garnizonowej i Jeziorańskiej w Dobrym Mieście (teren przy ul. Kopernika w sąsiedztwie szkoły)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, zmiany: Dz.U. z 2004 Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492, Dz.U. z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz.U. z 2006r. Nr 45 poz.319, Nr 225 poz.1635, Dz.U. z 2007r., Nr 127 poz. 880 oraz Dz.U. z 2008r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413) i art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zmiany: Dz.U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Dz.U. z 2004r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203, Dz.U. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz.1457, z 2006r. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz. 1337, z 2007r. Nr 48 poz. 327 Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420) Rada Miejska w Dobrym Mieście, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto”, uchwała co następuje:

**Rozdział 1
USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1. 1. Uchwała się zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno – usługowej w rejonie ulic Garnizonowej i Jeziorańskiej w Dobrym Mieście (teren przy ul. Kopernika w sąsiedztwie szkoły).

2. Granice planu określa Uchwała Nr XXI/129/08 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 2 kwietnia 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno – usługowej w rejonie ulic Garnizonowej i Jeziorańskiej w Dobrym Mieście.

3. Uchwalany plan jest zmianą, w części objętej niniejszą uchwałą, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno – usługowej w rejonie ulic Garnizonowej i Jeziorańskiej w Dobrym Mieście uchwalonego Uchwałą Nr XII/104/99 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 31 sierpnia 1999r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego nr 66 poz. 1102 z dnia 8 października 1999r..

4. Traci moc, w części objętą niniejszą uchwałą, Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno – usługowej w rejonie ulic Garnizonowej i Jeziorańskiej w Dobrym Mieście uchwalony Uchwałą Nr XII/104/99 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 31 sierpnia 1999r., (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. nr 66 poz. 1102)

5. Obszar planu obejmuje część działek o nr: 13/22, 104/2, 11/8 i zajmuje powierzchnię 0,34 ha.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500 (do publikacji rysunek został zmniejszony);
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu i rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie:

- 1) oznaczenia ściśle określone i obowiązujące:
 - a) granice obszaru opracowania planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
 - c) określenie przeznaczenia terenów odpowiednio U – teren zabudowy usługowej, ZZ – teren zieleni urządzonej,
 - d) oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy.
- 2) oznaczenia nie wymienione w punkcie 1 są orientacyjne lub pełnią funkcję informacyjną, jak np.: orientacyjny przebieg ciągu pieszego.

§ 3. Określenia użyte w tekście niniejszej uchwały lub na rysunku planu zdefiniowano w następujący sposób:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć definicję zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczenia zabudowy oznaczającą zakaz przekroczenia przez nadziemne kubaturowe części obiektu; zezwala się na jej przekroczenie przez niekubaturowe części obiektu jak np. podesty, pochylnie, schody zewnętrzne, balkony, loggie, tarasy, gzymsy o nie więcej niż 1,0 m od lica budynku;
- 3) lokalizacja – oznacza wprowadzenie nowych funkcji, obiektów i zagospodarowania na danym terenie, zgodnie z zasadami określonymi dla tego terenu;
- 4) wysokość budynku – należy przez to rozumieć odległość mierzoną od poziomu posadowienia parteru do najwyższego punktu dachu;
- 5) kondygnacja – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną zgodnie z definicję zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) teren – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonym jednym symbolem;
- 7) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi niewymienione w § 1 i § 2 Rozporządzenia w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
- 8) obiekty małej architektury – należy przez to rozumieć definicję zawartą w Prawie budowlanym;
- 9) reklama (tablica reklamowa) – należy przez to rozumieć grafikę na materialnym podłożu, umieszczoną na ścianach budynków lub nieazurowych częściach ogrodzeń tj. bez wolnostojącej konstrukcji nośnej;

- 10) nośnik reklamowy – należy przez to rozumieć obiekt składający się z samonośnej konstrukcji oraz płaszczyzny ekspozycyjnej (np. w formie tablicy), którego funkcją jest prezentacja reklam;
- 11) szyld - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu:

Oznaczenia terenów	Przeznaczenie terenów
U	Teren zabudowy usługowej
ZZ	Teren zieleni urządzonej

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 oraz na załączniku nr 1 (rysunek planu).

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem ustala się kompleksowe rozwiązanie spraw gospodarki wodno – ściekowej i usuwania odpadów w celu uniknięcia zagrożeń dla środowiska.
2. W zabudowie i zagospodarowaniu obszaru należy uwzględnić potrzeby w zakresie ochrony powietrza i gleby, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi wynikające z przepisów odrębnych.
3. Na obszarze objętym planem projektuje się teren zieleni oraz zapewnia się znaczący udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu usługowego.
4. Ustala się nakaz zachowania istniejącego ukształtowania rzeźby terenu, zezwala się jedynie na zmiany ukształtowania terenu wynikające z posadowienia budynku.
5. Ustala się zakaz stosowania żużla oraz mas bitumicznych do utwardzenia nawierzchni.
6. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się terenów podlegających ograniczeniom dopuszczalnego poziomu hałasu z tytułu przepisów ochrony środowiska.
7. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie, określa się w Rozdziale 3.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się; na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na obszarze objętym planem występuje ogólnodostępny teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZZ.
2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów określa się w ustaleniach szczegółowych, zawartych w Rozdziale 3.

§ 10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występują.

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

1. Na obszarze objętym planem nie określa się zasad scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Zasady podziału nieruchomości na tereny o różnym przeznaczeniu i sposobach zagospodarowania określone są na załączniku nr 1 (rysunek planu).

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Nie zezwala się na lokalizację obiektów służących innym funkcjom niż, odpowiednio, zabudowa usługowa na terenie U oraz zieleni urządzonej na terenie ZZ wraz z obiektami towarzyszącymi w/w funkcjom, zgodnie z oznaczeniami na załączniku nr 1 (rysunek planu).
2. Inne warunki i ograniczenia zawarte są w pozostałych ustaleniach planu.

§ 13. Zasady obsługi komunikacyjnej obszaru:

1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym: drogą publiczną - ul. Kopernika, poprzez sąsiadującą z terenem planu od północy drogę wewnętrzną.
2. W zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem U należy uwzględnić nie mniej niż 10 miejsc postojowych.

§ 14. Zasady budowy sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, odprowadzenia wód opadowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, telekomunikację, gaz, ciepło oraz usuwanie odpadów stałych.

1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:
 - 1) z istniejącej sieci wodociągowej przesyłowej zlokalizowanej wzdłuż ul. Kopernika poza obszarem objętym planem; nie zezwala się na rozwiązania przejściowe;
 - 2) na sieci przewiduje się hydranty p-poż. zgodnie z obowiązującą normą p-poż.

2. Ustala się zasady odprowadzenia ścieków:
 - 1) ustala się obowiązek skanalizowania wszystkich obiektów, w których powstają ścieki, do istniejącej sieci kanalizacyjnej;
 - 2) zakazuje się stosowania na przedmiotowym obszarze indywidualnych sposobów utylizacji lub usuwania ścieków, w tym zbiorników bezodpływowych i oczyszczalni lokalnych.
3. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej w ul. Kopernika.
4. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną - zasilanie terenów w energię elektryczną ze stacji transformatorowej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez projektowane na obszarze opracowania kable elektroenergetyczne.
5. Ustala się zasady zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną:
 - 1) ustala się podziemne prowadzenie projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
 - 2) zezwala się na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować;
 - 4) podłączenie do sieci telekomunikacyjnej - zgodnie z warunkami zarządcy sieci.
6. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej miejskiej sieci gazowej;
 - 2) przyłączenie do sieci gazowej na warunkach technicznych określonych przez operatora sieci;
 - 3) zezwala się na przebudowę sieci gazowej z kolidującymi obiektami na koszt inwestora na warunkach podanych przez operatora sieci;
 - 4) sieci i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
7. Ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się zastosowanie źródeł indywidualnych;
 - 2) nakazuje się stosowanie technologii niskoemisyjnych oraz dopuszczonych prawnie źródeł odnawialnych.
8. Usuwanie odpadów stałych - ustala się wprowadzenie rozwiązań stosowanych na terenie całej gminy.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 15. 1. Ustalenia szczegółowe obowiązują łącznie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

2. Ustalenia szczegółowe regulują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczegółowe zasady lokalizacji zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w odniesieniu do poszczególnych terenów.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe zgodnie z §4 – teren zabudowy usługowej.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się na działce budowlanej lokalizację jednego budynku usługowego wraz z obiektami małej architektury oraz z zielenią towarzyszącą.
3. Ustala się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, w zakresie usług podstawowych
4. Ustala się powierzchnię zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej.
5. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.
6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na załączniku nr 1 (rysunek planu).
7. Ustala się następujące parametry budynku:
 - a) poziom posadowienia parteru - nie więcej niż 0,6 m, w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego poziomu terenu na obrębie budynku,
 - b) wysokość budynku – nie wyżej niż 9 m od poziomu posadowienia parteru do najwyższego punktu dachu, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe przy dachu stromym,
 - c) geometria dachu – dach płaski lub dach stromy. Dla dachu stromego następujące parametry: dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych do 40^o, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałami o podobnym wyglądzie, w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej.
8. Na przedmiotowym terenie zezwala się na lokalizację reklam oraz szyldów o łącznej powierzchni ekspozycji nie przekraczającej 10 m², wyłącznie na budynku.
9. Na przedmiotowym terenie zezwala się na lokalizację jednego nośnika reklamowego o następujących parametrach:
 - a) powierzchnia ekspozycji do 4 m², przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jako znaki dwustronne,
 - b) wysokość od poziomu terenu, łącznie z płaszczyzną ekspozycji - do 5 m,.
10. Ustala się charakter projektowanej zieleni w postaci izolujących nasadzeń drzew i krzewów wzdłuż północnej i południowej granicy obszaru oraz powierzchni trawiastych z grupami drzew i krzewów.
11. Ustala się w ramach zagospodarowania terenu lokalizację ciągu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 3m (orientacyjny przebieg na rysunku planu).

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **ZZ**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z § 4 – teren zieleni urządzonej.
2. Ustala się charakter zagospodarowania i funkcjonowania terenu jako ogólnodostępnego z ciągiem pieszym, z obiektami małej architektury oraz z urządzoną zielenią.

3. Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie mniej niż 70%.
4. Ustala się charakter projektowanej zieleni w postaci izolujących nasadzeń drzew i krzewów wzdłuż granic terenu.
5. Ustala się w ramach zagospodarowania terenu lokalizację ciągu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 3m (orientacyjny przebieg na rysunku planu).
6. Zezwala się na prowadzenie podziemnych sieci uzbrojenia pod projektowanym ciągiem pieszym.
7. Na przedmiotowym terenie ustala się zakaz lokalizacji reklam, szyldów oraz nośników reklamowych.
8. Nie zezwala się na wprowadzanie na przedmiotowym terenie zabudowy oraz funkcji innych, niż określone w niniejszym paragrafie.

Rozdział 4 USTALENIA KOŃCOWE

§ 18. Na obszarze objętym planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy.

§ 19. Inwestycjami celu publicznego na obszarze objętym planem jest realizacja zagospodarowania terenu ZZ.

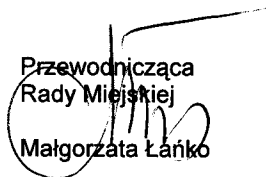
§ 20. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu.
2. Wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.
3. Wprowadza się zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy na czas jej trwania.

§ 21. Ustalenia dotyczące stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: tereny w granicach opracowania planu są wyłączną własnością Gminy Dobre Miasto - przepisy art. 36 ust. 4 nie mają zastosowania w sprawie.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrego Miasta.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Dobre Miasto.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej

Małgorzata Łańko

do uchwały Nr XXXIX/290/09
Rady Miejskiej w Dobrym Mieście
z dnia 1 października 2009 r.
w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie
zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno –
usługowej w rejonie ulic Garnizonowej i Jeziorańskiej w Dobrym
Mieście (teren przy ul. Kopernika w sąsiedztwie szkoły).

W związku z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Dobrym Mieście podejmuje następujące rozstrzygnięcia:

I. W sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Stwierdza się, że w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi dotyczące projektu planu.

II. W sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na terenie objętym planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCA RADY

Małgorzata Łańko