

1102

**Uchwała Nr XII/104/99..
Rady Miejskiej w Dobrym Mieście
z dnia 31 sierpnia 1999r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie ulicy Garnizonowej i Jeziorańskiej w Dobrym Mieście

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999r. poz. 139 z późn.zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 13 poz. 74 z 1996r. z późn.zm.) Rada Miejska uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie ulic Garnizonowej i Jeziorańskiej.
2. Plan obejmuje obszar wyznaczony granicami:
 - od strony północnej – ulica Garnizonowa
 - od strony wschodniej – projektowana obwodnica (droga nr 51)
 - od strony południowej – ulica Jeziorańska
 - od strony zachodniej – 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, orientacji – zał. nr 2 i postulowanych zasad kształtowania zabudowy wielorodzinnej zał. nr 3 (niepublikowany)

§ 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 ład u przestrzennego i nie może być sprzeczna z warunkami i zasadami zagospodarowania określonymi w niniejszej uchwale oraz z ogólnie obowiązującymi przepisami.

M - tereny zabudowy mieszkaniowej - małe domy wielorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (np. biura, gabinety lekarskie, zakłady krawieckie, zegarmistrzowskie, fryzjerskie, handel z nieuciążliwą dostawą itp.)

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (jak pod symbolem M)

U - tereny usług,

usługi wolnostojące na wydzielonych działkach o charakterze nieuciążliwym (np. handel, gastronomia, hotel itp.) z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej jako uzupełniającej.

UO - teren usług oświaty z zielenią towarzyszącą

ZP - tereny zieleni parkowej

ZW - tereny zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym

ZI - tereny zieleni o charakterze izolacyjnym

KS - tereny urządzeń komunikacji

EE - tereny urządzeń elektroenergetycznych

EG - teren urządzeń gazownictwa

W - teren 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 jednorodziną jako wolnostojącą. Pokazany na rysunku planu podział na działki jest obowiązujący. Wysokość budynków - 1,5 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 do 2,5 kondygnacji max., z częścią mieszkalną w poddaszu. Dachy wysokie kryte dachówką lub materiałami imitującymi dachówkę w kolorze czerwieni. Układ kalenic i nachylenie połaci dachowych uzależnia się od koncepcji kształtowania bryły budynku bądź zespołu budynków. Wymagane są wysokie walory architektoniczne i użytkowe projektowanej zabudowy.

Postulowane zasady kształtowania zabudowy wielorodzinnej pokazano na zał. nr 3

3) Usługi

Przewiduje się usługi na wydzielonych działkach (symbol 6 U i 18 U), oraz jako wbudowane w parterze budynków mieszkalnych.

Forma architektoniczna zabudowy wolnostojącej winna korespondować z zabudową otaczającą. Budynki 1-2 kondygnacyjne z dachami ze spadkiem kryte dachówką lub materiałami imitującymi dachówkę w kolorze czerwieni.

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 usługowych winna być poprzedzona szczególnymi badaniami gruntowo - wodnymi, których wyniki określą warunki posadowienia, oraz możliwości podpiwniczenia projektowanej zabudowy. Warunki gruntowo - wodne na działkach nr: 1, 2, 3, 4, 8, 9, 15, 16, 17, 47, 48, 49, 55, 56, 82, 83, 84 i 88 są niesprzyjające dla podpiwniczenia budynków.

6) Komunikacja

W układzie komunikacyjnym obowiązuje:

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

Nieprzekraczalne linie zabudowy pokazano na rysunku planu w skali 1 : 1000.

Nieprzekraczalne linie zabudowy od osi ulic klasy Z: Jeziorańskiej i projektowanej (przebiegającej od zachodniej strony terenu opracowania) wynoszą 33,5, a od osi drogi krajowej nr 51 (projektowanego obejścia) - 83,5 m.

Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jako obowiązujące dla zabudowy jednorodzinnej od ulic klasy D.

Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy jednorodzinnej od krawężnika zewnętrznego jezdni ulic wynoszą:

- od Garnizonowej
 - dla działek nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 - 20m
 - dla działek nr 10, 11, 12, 13, 14 - 15 m.
- od projektowanej O1D - 15 m.
- od projektowanej O3D
 - dla działek nr 33, 34, 35, 36 - 14 m
 - dla działek nr 38, 39, 40, 41, 42, 43 - 13 m.
 - dla działek nr 32 - 17 m.
 - dla działek nr 37 - 24 m.
- od projektowanej O4D - 15 m z wyjątkiem działki nr 50 - 20 m.
- od projektowanej O5D - 15 m z wyjątkiem działek nr 58, 59, 60, 61 - 13 m.
- od projektowanej O6D - 15 m z wyjątkiem działki nr 75 - 11 m. od tarczy nawrotowej

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

7) Infrastruktura techniczna

Na obszarze objętym opracowaniem ustala się:

- **zaopatrzenie w wodę** projektowanego osiedla z istniejących magistrali wodociagowych w ulicy Garnizonowej i Jeziorańskiej, oraz projektowanego wodociągu wzdłuż projektowanej ulicy O1D spinającego wymienione wyżej magistrale, sieć rozdzielczą należy zaopatrzyć w hydranty p.poż.
- **odprowadzenie ścieków** z całego osiedla projektowaną siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej do istniejącego kolektora sanitarnego \varnothing 500 w rejonie szkoły ; w części połud. - wschodniej projektowanego osiedla konieczne jest zastosowanie przepompowni ścieków.
- **wody opadowe** z całego osiedla będą odprowadzane w dwóch kierunkach:
 - część północna, środkowa i południowo - zachodnia projektowanego osiedla do istniejących kolektorów deszczowych w rejonie szkoły podstawowej,
 - część południowo - wschodnia osiedla (rejon ulic O4D i O5D) w kierunku południowym (na południe od ulicy Jeziorańskiej) po wykonaniu systemu kanalizacji deszczowej -

zgodnie z ideogramem kanalizacji deszczowej miasta na obszarach oznaczonych w zmianach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto symbolami D9MU, D6MU. Istniejące w połud. - wschodniej części projektowanego osiedla obniżenie terenowe należy zasypać do rzędnej min 92,80 m w celu umożliwienia jego odwodnienia. Wariantowym rozwiązaniem odwodnienia części połud. - wschodniej projektowanego osiedla może być system studni chłonnych jeżeli wyniki wykonanej uprzednio specjalistycznej ekspertyzy warunków gruntowo - wodnych hydrogeologicznych na to pozwolą. Ekspertyza powinna również przeanalizować ewentualny wpływ tego rozwiązania na ujęcie miejskie.

- **zaopatrzenie w gaz** projektowanego osiedla przewiduje się poprzez projektowaną sieć gazową niskiego ciśnienia z realizowanej stacji redukcyjnej gazu II^o przy ul. Garnizonowej, po zakończeniu jej budowy. Docelowo przewiduje się połączenie projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia z istniejącą siecią gazową niskiego ciśnienia w ulicy Jeziorańskiej.
- **zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych wbudowanych kotłowni gazowych w projektowanych budynkach jednorodzinnych i wielorodzinnych, dopuszcza się również elektryczne lub olejowe źródła ciepła.
- **zaopatrzenie w energię elektryczną** projektowanego osiedla przewiduje się z dwóch istniejących stacji transformatorowych: w rejonie szkoły podstawowej (symbol 20 EE) i w istniejącym osiedlu jednorodzinnym na północ od ulicy Garnizonowej oraz z projektowanej stacji transformatorowej (symbol 24 EE).

Wymagana jest przebudowa istniejących linii SN 15 kV w półn. - zach. rejonie projektowanego osiedla. Projektowane odcinki sieci SN 15 kV w ulicy Garnizonowej i projektowanej ulicy 01D, oraz wzdłuż projektowanego ciągu pieszego (po południowej stronie granicy działki szkolnej) należy rozwiązać docelowo jako kablowe.

Sieć niskiego napięcia zasilająca budynki mieszkalne winna być prowadzona w pasie drogowym projektowanych ulic i rozwiązana docelowo jako kablowa. Oświetlenie uliczne należy wykonać o następujących parametrach: średnie natężenie oświetlenia 4 - 8 Lx przy równomierności powyżej 0,3.

- **obsługa telekomunikacyjna** projektowanej zabudowy wymaga budowy kanalizacji telefonicznej, oraz linii telefonicznych podłączonych do centrali automatycznej Dobre Miasto, na etapie projektowania należy uzyskać warunki techniczne do projektowania i budowy w Rejonie Telekomunikacyjnym Olsztyn.

2. USTALENIA DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH NASTĘPUJĄCYMI SYMBOLAMI.

1 KS - Istniejący parking adaptowany

2 EG - Stacja redukcyjna gazu II stopnia w realizacji

3 ZI - Projektowana zielen o charakterze izolacyjnym

4UO - Istniejąca szkoła podstawowa adaptowana. W obrębie działki szkolnej przewiduje się zespół boisk sportowych i urządzeń rekreacyjnych (m.in. budowę krytej pływalni). Na terenie działki szkolnej w rejonie północno - zachodnim zaleca się urządzenie parkingu dla pracowników szkoły. Przy zachodniej granicy działki szkolnej zaleca się utworzyć pas zieleni wysokiej liściasto - iglastej - szer. min. 10 m.

5 ZP - Projektowana zieleni parkowa z ciągami pieszymi

5aW - Istniejący staw, którego pozostawienie uzależnia się od rozwiązania kanalizacji deszczowej we wschodniej części miasta po szczegółowym ustaleniu przebiegu kanału deszczowego zbiorczego. W przypadku możliwości adaptacji - staw winien być włączony w zespół projektowanej w jego otoczeniu zieleni rekreacyjnej

6 U - Projektowane usługi nieuciążliwe z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej

7 MN - Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

8 MN - Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

9 MN - Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

10 KS - Rezerwa terenu pod projektowany węzeł drogowy dla projektowanego obejścia - drogi krajowej nr 51

11 ZW - Projektowana zieleni izolacyjna z przewagą wysokiej / liściasto - iglastej/

12 MN - Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

13 KS - Projektowane garaże (ok. 60 boksów) Wjazd na teren garaży od ulicy 05D i 04D.
Wymagane opracowanie projektu na cały zespół garaży.

14 MN - Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na działkach nr 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 37, 38, 50 zabudowa mieszkaniowa może być zrealizowana pod warunkiem, że po wybudowaniu obwodnicy /w ciągu drogi krajowej Nr 51/ w przypadku jej ewentualnej uciążliwości właściciele wymienionych działek pokryją koszty związane z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem

Zakaz wtórnego podziału działek nr 17, 18 i 19 oraz wznoszenia dodatkowych budynków mieszkalnych

15 MN - Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

- 16 ZP - Teren projektowanej zieleni rekreacyjnej osiedlowej z drobnymi urządzeniami sportowymi i ciągiem pieszym.
- 17 MN - Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 18 U - Projektowane usługi nieuciążliwe z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Wjazd na zaplecze projektowaną ulicą wewnętrzną 08D.
- 19 KS - Projektowane garaże (ok. 50 boksów). Wjazd na teren garaży projektowana ulica wewnętrzną 08D. Należy zagospodarować zielenią iglasto - liściastą pas szer. 10 m os. strony działek mieszkalnych.
- 20 EE - Istniejąca stacja transformatorowa słupowa, adaptowana.
- 21 Zp - Projektowana zielen parkowa
- 22 M - projektowana zabudowa mieszkaniowa o charakterze wielorodzinnym - małe domy mieszkalne.
- 23 M - ustalenia jak pod symbolem 22M.
- 24 EE - Projektowana stacja transformatorowa kompaktowa lub kontenerowa.
- 25 ZW - Projektowana zielen izolacyjna z przewagą wysokiej. Szerokość pasa nie mniejsza niż 10,0 m od linii rozgraniczającej projektowanej obwodnicy /drogi krajowej Nr 51/.
- Zakaz budowy jakichkolwiek urządzeń i obiektów w pasie zieleni izolacyjnej/

ULICE - (parametry ulic podane są w przekrojach poprzecznych na rysunku planu)

- 01 D - projektowana ulica dojazdowa
- 02 D - projektowana ulica dojazdowa
- 03 D - projektowany sięgacz w klasie D
- 04 D - projektowana ulica dojazdowa z sięgaczem w klasie D
- 05 D - projektowana ulica dojazdowa
- 06 D - projektowany sięgacz w klasie D
- 07 D - istniejący dojazd do szkoły podstawowej
- 08 D - projektowana ulica dojazdowa wewnętrzna do obsługi garaży i projektowanych usług (symb. 18U)

§ 4

Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139) 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 KS	0	18 U	0
2 EG	0	19 KS	0
3 ZI	0	20 EE	0
4 UO	0	21 ZP	0
5 ZP	0	22 M	0
6 U	30	23 M	0
7 MN	20	24 EE	0
8 MN	0	25 ZW	0
9 MN	20	01 D	0
10 KS	0	02 D	0
11 ZW	0	03 D	0
12 MN	0	04 D	0
13 KS	0	05 D	0
14 MN	0	06 D	0
15 MN	0	07 D	0
16 ZP	0	08 D	0
17 MN	0		

§ 5

Tracą moc ustaleń zawarte w zmianach miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIV/247/93 z dnia 17 listopada 1993r. (Dz. Urz. Województwa Olsztyńskiego z 1994r. Nr 3 poz. 35) pod symbolami:

D6MU - dla części obszaru objętego planem

D7ZW - dla części obszaru objętego planem

D8UT - dla części terenu objętego planem

zgodnie z zasięgiem pokazanym na zał. nr 2.

§ 6

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta w Dobrym Mieście.

§ 8

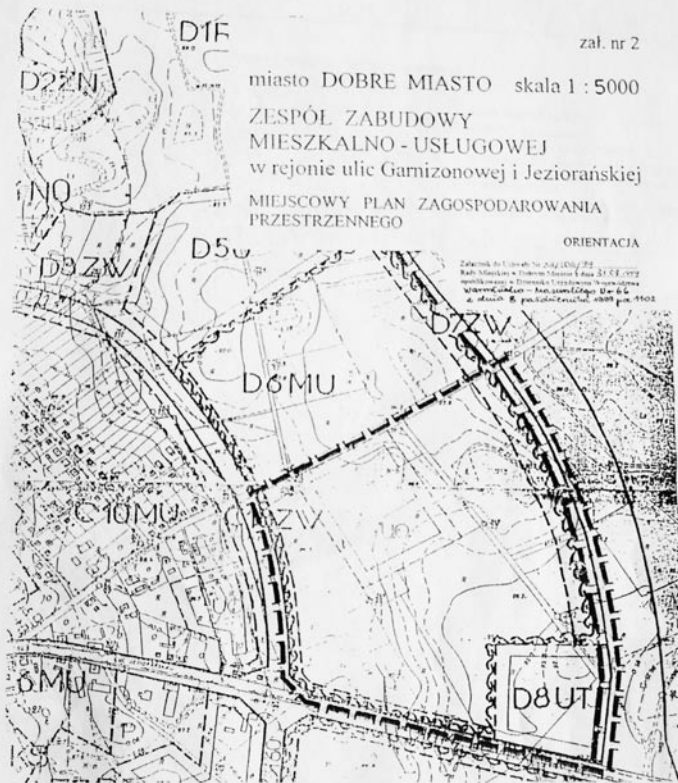
Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Stefan Charkiewicz

zał. nr 2

miasto DOBRE MIASTO skala 1 : 5000
 ZESPÓŁ ZABUDOWY
 MIESZKALNO - USŁUGOWEJ
 w rejonie ulic Garnizonowej i Jeziorańskiej
 MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO

ORIENTACJA



granice obszaru opracowania planu dla którego traci moc ustalenia zawarte w zmianach miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dobrze Miasto zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIV/247/93 z dnia 17 listopada 1993 r. (Dz. U. Województwa Olsztyńskiego z 1994 r. Nr 3, poz. 15)

CI. PROJEKTANT UPP OLSZTYN

Opracowano w biurze Planowania
 Przestrzennego i Urbanistycznym w Olsztynie

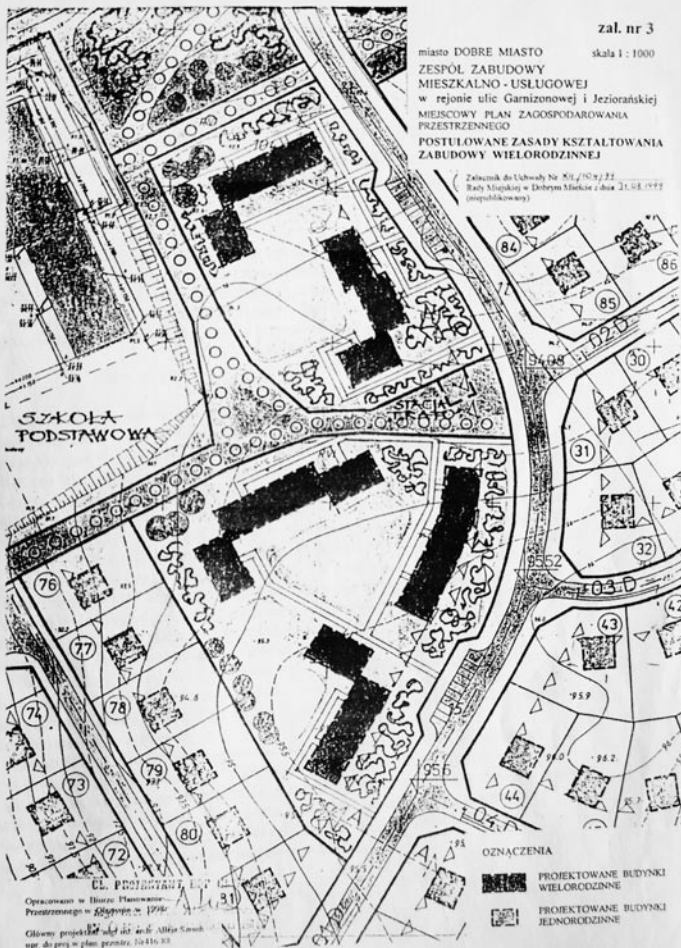
Główny projektant: mgr inż. Andrzej Szwed
 upr. do proj. w plan. przestrz. 116602

zał. nr 3

skala 1 : 1000

miasto DOBRE MIASTO
ZESPÓŁ ZABUDOWY
MIESZKALNO - USŁUGOWEJ
w rejonie ulic Garnizonowej i Jeziorańskiej
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
POSTULOWANE ZASADY KSZTAŁTOWANIA
ZABUDOWY WIELORODZINNEJ

Załącznik do Uchwały Nr XL/107/22
Rady Mięskiej w Dobrym Mieście z dnia 21.08.1972
(niepublikowany)



CEL. PROJEKTANT. LIT.

Opracowano w Biurze Planowania
Przestrzennego w 1979r.

Główny projektant: inż. Andrzej Alfons Smolchowski
upr. do proj. w plan. przestrz. 20416/83

OZNACZENIA



PROJEKTOWANE BUDYNKI
WIELORODZINNE



PROJEKTOWANE BUDYNKI
JEDNORODZINNE