

UCHWAŁA NR XV/80/2015

Rady Miasta Bartoszyce

z dnia 29 października 2015r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bartoszyce.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, zm. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434), Rada Miasta Bartoszyce po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce, uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bartoszyce, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr VII/32/2015 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 12 marca 2015r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce, dla obszaru ograniczonego od strony zachodniej, południowej i wschodniej ulicami Pieniężnego, Kolejową i Limanowskiego, od strony północnej terenami projektowanej zabudowy jednorodzinnej oraz terenem z istniejącymi urządzeniami rekreacyjno – sportowymi.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej – **MW/U**;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej oraz infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 4) zasady ochrony przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granice opracowania planu.

2. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:

1) obszar ograniczonego użytkowania stacji redukcyjnej gazu.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

1. Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.
2. Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
3. Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć, rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
4. Usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz przedsięwzięcia, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko.
5. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać obrysy zewnętrzne ścian nadziemnych kondygnacji budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy kondygnacji podziemnej budynku, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Adaptacja – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego obiektu do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem gabarytów obiektu.
7. Przepisy odrębne – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych i ostatecznych decyzji administracyjnych.
8. Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 niniejszej uchwały.
9. Obszar ograniczonego użytkowania stacji redukcyjnej gazu - należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu teren z ograniczeniami od stacji redukcyjnej gazu, który powinien zostać wolny od zabudowy, składów oraz trwałych nasadzeń wysokich. Pozostałe ograniczenia przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku przebudowy sieci gazowej lub przeniesienia stacji gazowej poza granice opracowania planu w/w ograniczenia nie mają zastosowania.

§ 5. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

1. Teren opracowania planu położony jest w granicach Aglomeracji Bartoszyce. Odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do istniejącego i projektowanego układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię).
2. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącego i projektowanego układu sieci wodociągowej.
3. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe z terenów szczelnych docelowo po oczyszczeniu należy odprowadzać w sposób przewidziany przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się przebudowę istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych w tym ich skablowanie. Nowe sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.
5. Dla istniejących i projektowanych sieci gazowych należy zapewniać zgodnie z przepisami odrębnymi strefy kontrolowane, w których zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W obrębie strefy zakazuje się dokonywania nasadzeń wysokich. Pozostałe ograniczenia przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi. Przyłączenie odbiorców do sieci gazowej będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców.
6. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu instalacji niskoemisyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi lub z sieci centralnego ogrzewania.
8. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ogrodzenia od strony drogi nie mogą przekraczać wysokości 1,6 m od poziomu terenu. Obowiązuje nakaz wykonania ogrodzeń od strony drogi jako drewniane lub metalowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. Stosowanie siatki od strony drogi możliwe jest jedynie przy jednoczesnym wprowadzeniu pnączy lub żywopłotów wzdłuż tych ogrodzeń.
2. Od strony drogi wprowadza się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz pełnych murowanych.
3. Ustalenia dotyczące reklam:
 - 1) dopuszcza się na terenie elementarnym o symbolu MW/U lokalizację reklam wolnostojących o powierzchni tablicy reklamowej nie większej niż 3,0 m² i wysokości do 3,0m mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu tablicy reklamowej jednak nie więcej niż jedna reklama wolnostojąca na działce;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie reklam, znaków informacyjnych na budynkach, jeśli powierzchnia jednej reklamy lub jednego znaku nie przekracza 2,0m² jednak nie więcej niż pięć reklam lub znaków na budynku;
 - 3) zakaz rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
 - 4) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach;
 - 5) ustalenie w pkt. 1), 2), 3) nie dotyczy miejskiego systemu informacji publicznej.
4. W granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu ustala się jako obowiązujące:

1. Teren opracowania planu znajduje się poza prawnymi formami ochrony przyrody.
2. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem: **1.MW/U** należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalno – usługowej.
3. Dla istniejącej i projektowanej zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzenia do 40kW na działce budowlanej.

4. Działalność usługowa lokalizowana w granicach planu nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi (w szczególności budynków mieszkalnych).

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach opracowania planu nie występują prawne formy ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. W granicach planu nie występują:

1. tereny górnicze;
2. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
3. tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0m²;
4. obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

§ 10. Obszary przestrzeni publicznych:

W granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych

§ 11. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
1.MW/U (pow. 1,51 ha).	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej rozumianej jako usługi nieuciążliwe. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 3. Ogólne warunki urbanistyczne: a) adaptuje się istniejącą zabudowę; b) funkcję usługową w tym handlową należy realizować w parterze budynku; c) kierunek głównej kalenicy budynku: w przybliżeniu równolegle lub prostopadle do drogi, z której następuje wjazd na działkę; d) dopuszcza się budowę garaży podziemnych na granicy działki z ul. Kolejową, znajdującą się poza granicą opracowania planu i oznaczoną symbolem 01.KD-L15; e) materiały w elewacji: cegła licowa, tynki od białego do jasnych pastelii, drewno, kamień, szkło; f) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka lub blachodachówka w kolorze czerwieni dachówki ceramicznej ceramiczna; g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. 4. Wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

	a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 20° - 50° z możliwością stosowania naczółków, dachy płaskie; b) ilość kondygnacji: maks. 5 kondygnacji nadziemnych; c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku i budowę garaży podziemnych; d) wysokość zabudowy, mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu: maks. 17,0m; e) wysokość poziomu posadzki parteru: maks. 1,2 m mierzone przy głównym wejściu do budynku; f) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 50/100; g) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,2 – do 2,0; h) teren biologicznie czynny: min. 20% powierzchni działki; i) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny oraz min. 2,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte $50m^2$ funkcji usługowej; j) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków garażowych o wysokości mierzonej od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punku przykrycia dachu: 4,5m; kącie nachylenia dachu w przedziale: 20°-35° z koniecznością stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych; k) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej – altany o powierzchni zabudowy do $25m^2$, wysokości do najwyższego punktu przykrycia dachu: 4,5m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 20°-35°; l) zasady podziału nieruchomości: - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: $1500m^2$, (ograniczenie nie dotyczy wydzielenia nieruchomości pod obiekty infrastruktury technicznej); m) zasady obsługi komunikacyjnej: - z istniejącej drogi o symbolu 06.KD-D10, z drogi o symbolu 05.KDW-D10 lub z drogi o symbolu 01.KD-L15 – zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.
--	---

§12. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§13. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona w granicach planu w wysokości 10%.

§14. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr X/70/2007 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 24 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Miasta Bartoszyce dla obszaru ograniczonego od północy i zachodu rzeką Łyną, od południa terenami PKP, od wschodu rzeką Suszycą (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13.08.2007r., Nr 121, poz. 1682).

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Bartoszyce.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.