

UCHWAŁA NR XXIII/ 147 /2016
Rady Miejskiej w Miłakowie
z dnia 25 października 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części nieruchomości przy ul. Przemysłowej w Miłakowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. 2016 r. poz. 778 ze zm.), oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Miłakowo

Rada Miejska w Miłakowie
uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części nieruchomości przy ul. Przemysłowej w Miłakowie, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XI/65/2015 Rady Miejskiej w Miłakowie 29 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części nieruchomości przy ul. Przemysłowej w Miłakowie.
3. Obszar objęty planem obejmuje tereny w mieście Miłakowo o powierzchni ok. 1,51 ha.
4. Tekst planu składa się z 4 rozdziałów.
 - 1) Rozdział I. Przepisy ogólne.
 - 2) Rozdział II. Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.
 - 3) Rozdział III. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów elementarnych.
 - 4) Rozdział IV. Postanowienia końcowe.
5. 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.

Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale.

1. Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, które nie kolidują z funkcją podstawową terenu.

3. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Obiekt obsługi technicznej – należy przez to rozumieć:
 - 1) infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy dostarczaniu wody, energii elektrycznej, gazu, ciepła oraz odprowadzaniu ścieków;
 - 2) podziemną infrastrukturę w tym: elektroenergetyczne linie kablowe oraz infrastrukturę teletechniczną;
 - 3) urządzenia melioracyjne, przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, stacje gazowe.
5. 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.
6. Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
7. Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy produkcyjno – usługowej – **PU**;
 - 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.
2. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu odpowiednich przepisów o gospodarce nieruchomościami.
3. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:
 - 1) granica opracowania;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie terenów elementarnych;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 4.

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

1. Teren opracowania planu położony jest w granicach Aglomeracji Miłakowo. Odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do istniejącego i projektowanego układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię znajdującą się poza granicami opracowania planu).
2. Zaopatrzenie w wodę należy realizować istniejącej lub projektowanej z sieci wodociągowej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

3. Ustala się odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej. W przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci, dopuszcza się inne rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód opadowych zgodne z przepisami odrębnymi.
4. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z sieci centralnego ogrzewania. W przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci, dopuszcza się inne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w ciepło, przy wykorzystaniu paliw i urządzeń nieprzekraczających norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
5. Zaopatrzenie w gaz należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Nowe sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dla projektowanej zabudowy dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzeń do 100kW.

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Ogrodzenia od strony drogi nie mogą przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu
2. Zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz pełnych murowanych.
3. Działki lub zespoły działek mogą być łączone lub dzielone w oparciu o przepisy odrębne z zakresu gospodarki nieruchomościami.
4. Ustalenia dotyczące reklam:
 - 1) dopuszcza się na terenach elementarnych o symbolu PU lokalizację reklam wolnostojących o powierzchni tablicy reklamowej nie większej niż 6,0 m² i wysokości do 5,0m mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu tablicy reklamowej, jednak nie więcej niż jedna reklama wolnostojąca na działce budowlanej;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie reklam, znaków informacyjnych na budynkach, jeśli powierzchnia jednej reklamy lub jednego znaku nie przekracza 4,0m², jednak nie więcej niż trzy reklamy na budynku;
 - 3) zakaz rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
 - 4) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach;
 - 5) ustalenie w pkt. 1), 2) nie dotyczy miejskiego systemu informacji publicznej.
5. W granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Teren opracowania planu znajduje się poza prawnymi formami ochrony przyrody.

2. Działalność usługowa oraz produkcyjna lokalizowana w granicach planu nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi (w szczególności budynków mieszkalnych).
3. W granicach planu wyklucza się lokalizowanie przedsięwzięć stwarzających zagrożenia:
 - 1) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 2) dla życia i zdrowia ludzi, w szczególności dla mieszkańców i użytkowników nieruchomości zlokalizowanych w otoczeniu pracowania zmiany planu;
 - 3) dla bezpieczeństwa i jakości produktów rolnych wytwarzanych w otoczeniu obszaru opracowania zmiany planu.
4. Istniejącą zieleń wysoką należy zachować w możliwie jak największym stopniu lub realizować wzdłuż ogrodzeń nowe nasadzenia zieleni izolacyjnej, zwłaszcza wzdłuż północnej i południowej granicy terenu 1.UP.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej w obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i w związku z tym nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8.

W granicach planu nie występują:

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

§9.

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 15%.

ROZDZIAŁ III

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych.

§ 10.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

| Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia w ha) | Ustalenia |
|--|---|
| 1.PU (pow. 1,4747 ha); 2.PU (pow. 0,0382 ha). | 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno - usługowa. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja wewnętrzna. 3. Wykluczenia: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0m ² . |

| | |
|--|--|
| | <p>4. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) kierunek głównej kalenicy budynku: dowolny;</p> <p>b) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pastelii, drewno, kamień, szkło, płyta warstwowa;</p> <p>c) rodzaj pokrycia dachu: materiały bitumiczne, blacha trapezowa lub blachodachówka w kolorach czerwieni, brązu lub grafitu;</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>5. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia zawartym w przedziale 15⁰ -45⁰;</p> <p>b) wysokość zabudowy, mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu przykrycia dachowego:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla terenu 1.PU: maks. 18,0 m; - dla terenu 2.PU: maks. 9,0 m; <p>c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 60/100;</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,02 – do 1,2;</p> <p>e) teren biologicznie czynny: min. 10% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>f) wszystkie miejsca postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² funkcji usługowej i produkcyjnej oraz min. 0,5 miejsca postojowego na 1 pracownika;</p> <p>g) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej – altany o powierzchni zabudowy do 35m², wysokości do najwyższego punktu przykrycia dachu: 4,5m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 20⁰-35⁰;</p> <p>h) zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla terenu 1.PU, 2.PU – z drogi wewnętrznej oznaczonej poza granicą opracowania planu. |
|--|--|

ROZDZIAŁ IV

Postanowienia końcowe

§11.

Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§ 12.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miłakowa.

§13.

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

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr XXIII/ 147 /2016
Rady Miejskiej w Miłakowie
z dnia 25 października 2016r.

1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. 2016 r. poz. 778 ze zm.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Lokalizacja.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszaru położonego w mieście Miłakowo, przy ul. Przemysłowej, w sąsiedztwie zwartej zabudowy miejscowości i obejmuje powierzchnię ok. 1,51 ha.

3. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:
- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych a także ogrodzeń;
 - c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie m.in.:
 - ✓ stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;
 - ✓ ograniczeń lokalizacji zabudowy usługowej i produkcyjnej pod kątem pogarszania warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - ✓ wykluczenia możliwości lokalizowania przedsięwzięć stwarzających zagrożenia: wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; dla życia i zdrowia ludzi, w szczególności dla mieszkańców i użytkowników nieruchomości zlokalizowanych w otoczeniu pracownia zmiany planu; dla bezpieczeństwa i jakości płodów rolnych wytwarzanych w otoczeniu obszaru opracowania zmiany planu;
 - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - e) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych;
 - f) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę;
 - g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu w tym dostosowanie do przepisów przeciwpożarowych;
 - h) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
 - i) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Miłakowie, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;
 - j) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - k) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody.

- 2) Tereny objęte opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazane zostały w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Miłakowo (Uchwała Nr VIII/46/2015 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 28.04.2015 roku) na terenach funkcji produkcyjnych. Jest to obszar oznaczony symbolem MP3 tj.: Istniejące tereny produkcyjno-usługowe.
- 3) W granicach planu wskazano zabudowę, która ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
- 4) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w całości kwalifikuje się jako teren o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej z najlepszym dostępem do infrastruktury technicznej w tym komunikacji.

4. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwałą Nr XXI/127/2016 z dnia 28 czerwca 2016 roku Rady Miejskiej w Miłakowie w sprawie: Analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęto „Analizę aktualności dokumentów planistycznych” sporządzoną na podstawie art. 32, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W zestawieniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowywania wskazano Uchwałą Nr XI/65/2015 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 29 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części nieruchomości przy ul. Przemysłowej w Miłakowie, która stanowi uchwałę intencyjną opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów będących przedmiotem opracowania.

Dodatkowo w wieloletnim programie prac planistycznych na terenie gminy Miłakowo będącym częścią w/w „Analizy” wskazano:

- „Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części nieruchomości przy ul. Przemysłowej w Miłakowie.
Celem jest umożliwienie realizacji inwestycji w ramach WMSSE.
Termin uchwalenia: 2016 r.”

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy został oceniony w „Prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części nieruchomości przy ul. Przemysłowej w Miłakowie”

- a) Analiza projektu planu miejscowego wskazuje, że podstawowe przeznaczenie terenów nie ulegnie zmianie. W związku z powyższym nie prognozuje się wzrost wartości gruntu na analizowanym obszarze umożliwiającego pozyskanie do budżetu samorządu lokalnego dochodu z tytułu opłaty planistycznej.
- b) Zgodnie z przyjętymi założeniami, w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, budżet miasta zasilą dodatkowe wpływy z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu sprzedaży nieruchomości.
- c) Sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje grunty znajdujące się w zasięgu infrastruktury technicznej i nie wymaga wykonania dodatkowych inwestycji w celu realizacji zamierzeń planu.