

## **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "9 Maja" w Braniewie.**

Warmi.2005.32.471 z dnia 2005.03.29

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 29 marca 2005r.

**Wejście w życie:**

29 kwietnia 2005 r.

### **UCHWAŁA Nr XXVI/132/05**

#### **Rady Miejskiej w Braniewie**

**z dnia 2 lutego 2005 r.**

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "9 Maja" w Braniewie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Braniewie uchwala co następuje:

### **Rozdział I**

#### **Przepisy ogólne**

#### **§ 1.**

1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych pomiędzy ulicą 9 Maja a planowaną obwodnicą drogową miasta, łącznie z odcinkiem tej obwodnicy, zaznaczony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2.Plan sporządzono zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Braniewa uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Braniewie Nr XXXII/198/01 z dnia 26 września 2001 r.

**§ 2.**Przedmiotem ustaleń planu jest określenie warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego wyznaczonego obszaru, głównie dla potrzeb lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz działalności gospodarczej. W ustaleniach planu występują następujące rodzaje zagospodarowania terenów:

- 1) tereny planowanej zabudowy i zabudowy przeznaczonej do adaptacji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna MW;
- 2) planowane tereny usług i działalności gospodarczej: usługi publiczne Up, usługi komercyjne Ug, składy i magazyny Pm;
- 3) tereny komunikacji: ulice zbiorcze KDZ, ulice lokalne KDL, drogi wewnętrzne KDW;
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej, usytuowane na terenach komunikacji publicznej bądź na terenach przeznaczonych do zabudowy.

#### **§ 3.**

1.W skład niniejszej uchwały wchodzi część tekstowa planu, stanowiąca treść uchwały, oraz załączniki do uchwały, w tym:

- 1) część graficzna planu, w postaci rysunku planu w skali 1:1.000, który stanowi załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, które stanowi załącznik nr 2,
- 3) 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, które stanowi załącznik nr 3.

2. Część tekstowa planu przedstawiona jest w następujący sposób:

- 1) przepisy szczegółowe dotyczące całego obszaru objętego planem, a więc mające zastosowanie również dla poszczególnych terenów wyodrębnionych w dalszych przepisach, przedstawiono w Rozdziale II od § 5 do § 14; w ich skład wchodzi:
  - a) oznaczenia graficzne obowiązujące na rysunku planu: § 5,
  - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: § 6,
  - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: § 7,
  - d) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: § 8,
  - e) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów: § 9,
  - f) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: § 10,
  - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: § 11,
  - h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: § 12,
  - i) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: § 13,
  - j) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu: § 14;
- 2) przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów przedstawiono w Rozdziale III od § 15 do § 21, dla każdego terenu w oddzielnym paragrafie, w następującym układzie:
  - a) przeznaczenie terenu,
  - b) ograniczenia w użytkowaniu terenu,
  - c) zasady i warunki podziału nieruchomości,
  - d) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - e) parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - f) pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 1, § 2 i § 3 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Nr XX/104/04 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 22 września 2004 r.
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 3 uchwały;

- 4) terenach, z podaniem ich numeru i symbolu - należy przez to rozumieć tereny oznaczone takim samym numerem i symbolem na rysunku planu;
- 5) dopuszczeniu - należy przez to rozumieć zgodność z planem w szczególnych przypadkach, wymagających spełnienia warunków wymienionych w przepisach szczegółowych.

## **Rozdział II**

### **Przepisy szczegółowe dotyczące całego obszaru objętego planem**

#### **§ 5. Oznaczenia graficzne obowiązujące na rysunku planu nr 1:**

- 1) linia rozgraniczająca: rozgranicza tereny oznaczone na rysunku planu numerem i symbolem, z których każdy posiada odrębne ustalenia w dalszych przepisach niniejszej uchwały; linia rozgraniczająca stanowi podstawę do geodezyjnego wytyczenia terenów;
- 2) linia rozgraniczająca orientacyjna, odpowiednio do przepisu w pkt 1, dopuszcza możliwość korekty podziału terenów w zakresie nie kolidującym z dalszymi przepisami niniejszej uchwały; linia rozgraniczająca orientacyjna może stanowić podstawę do geodezyjnego wytyczenia terenów;
- 3) linia zabudowy:
  - a) wyznacza usytuowanie fasad budynków oraz elewacji istotnych dla zagospodarowania terenów publicznych,
  - b) wymaga zharmonizowania proporcji fasad lub elewacji sąsiednich budynków wzdłuż wyznaczonej linii, w tym wysokości cokołów oraz kątów nachylenia połaci dachów, ewentualnie innych rodzajów zwieńczenia budynków,
  - c) dopuszcza wysunięcie przed wyznaczoną linię schodów, ganku, daszka, ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna:
  - a) wyznacza graniczne możliwości usytuowania elewacji budynków,
  - b) wymaga zharmonizowania proporcji brył sąsiednich budynków widocznych od strony terenów publicznych, np. dróg publicznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych itp.,
  - c) dopuszcza wysunięcie przed wyznaczoną linię niewielkich fragmentów elewacji, takich jak schody, ganek, daszek itp.;
- 5) orientacyjna linia podziału nieruchomości: wyznacza poszczególne działki budowlane wewnątrz terenu ograniczanego linią rozgraniczającą bądź linią rozgraniczającą orientacyjną; może ona stanowić podstawę do dokonania podziału nieruchomości, przy czym dopuszcza się możliwość korekty podziału terenów w zakresie nie kolidującym z ustaleniami planu;
- 6) kierunek głównej kalenicy dachu: dotyczy najważniejszej kalenicy dachu, która ma istotny wpływ na kompozycję bryły budynku widzianą od strony terenów publicznych; nie wyklucza możliwości zastosowania również kalenic o innych kierunkach oraz facjat, pod warunkiem zachowania czytelności kalenicy głównej.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

##### **1. Zasady ochrony środowiska:**

1) w zakresie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska obowiązują:

- a) adaptacja zieleni historycznej o walorach przyrodniczych i kulturowych,
- b) ograniczenie bądź wykluczenie możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych,
- c) wykluczenie lokalizacji "przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko", które wymagają sporządzenia "raportu oddziaływania na środowisko",
- d) uzbrojenie planowanych terenów zabudowy jednorodzinnej w zakresie niezbędnym dla ich prawidłowego funkcjonowania, a więc w sieć wodociągową, kanalizację sanitarną, energię elektryczną i kanalizację deszczową,
- e) ochrona wód powierzchniowych i płytkich wód gruntowych przed dopływem zanieczyszczeń z terenów zagospodarowanych,
- f) utrzymanie względnej równowagi przyrodniczej na terenach planowanej zabudowy jednorodzinnej poprzez zagwarantowanie małej intensywności zabudowy oraz względnie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- g) wprowadzenie ograniczeń inwestycyjnych dla terenów, na których plan dopuszcza działalność gospodarczą,
- h) zagwarantowanie harmonijnego powiązania planowanej zabudowy z sąsiadującymi terenami otwartymi;

2) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wymienione w art. 73 ustawy prawo ochrony środowiska: nie dotyczą obszaru objętego niniejszym planem.

## 2. Zasady ochrony przyrody:

- 1) ochrona i utrzymanie w należytych stanie zadrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem starodrzewu, na warunkach określonych w ustawie o ochronie przyrody;
- 2) roboty ziemne prowadzone w pobliżu zadrzewień wymagają wykonywania "w sposób nie szkodzący drzewom lub krzewom";
- 3) w przypadku konieczności usunięcia drzewa należy zastosować zasadę "kompensacji przyrodniczej", określoną w prawie ochrony środowiska.

3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego: wzdłuż ulicy 9 Maja konieczne jest miękkie nawiązanie do kontekstu kulturowego, widocznego w postaci historycznej zabudowy od strony miasta; wgłębi planowanego obszaru, gdzie znajdują się tereny otwarte, głównie łąki położone na skraju miasta, kontekst kulturowy nie ma bezpośredniego zastosowania - niezbędne jest natomiast harmonijne przejście z krajobrazu otwartego do krajobrazu zurbanizowanego.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na planowanym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani strefy ochrony konserwatorskiej bądź strefy ochrony archeologicznej. Niezależnie od powyższego niezbędna jest kontynuacja walorów kulturowych wnętrza ulicy 9 Maja oraz ochrona walorów kulturowych budynku przy ul. 9 Maja 55 łącznie z zielenią towarzyszącą. Dobra kultury współczesnej nie występują na obszarze objętym planem.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczą obszaru objętego planem.

§ 9. Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczą obszaru objętego planem.

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) planowana ulica zbiorcza, zamykająca obszar objęty planem, ma znaczenie nadrzędne w stosunku do pozostałych planowanych terenów; realizacja tej drogi związana jest z potrzebą zapewnienia prawidłowego funkcjonowania podstawowego układu komunikacyjnego miasta oraz zewnętrznych powiązań komunikacyjnych;

2) w strukturze przestrzennej planowanego obszaru należy uwzględnić potrzebę strefowania zabudowy i zagospodarowania terenów od strony ul. 9 Maja w kierunku terenów otwartych na skraju miasta: strefa mieszkaniowa powinna stanowić kontynuację przestrzenną istniejącej zabudowy wzdłuż ul. 9 Maja, a usytuowana w głębi strefa placów i działalności gospodarczej powinna łagodnie wpisać się pomiędzy strefę zabudowy a tereny otwarte;

3) powiązania komunikacyjne powinny opierać się o ulicę 9 Maja, którą docelowo należy połączyć z planowaną ulicę zbiorczą ;

4) w związku z usytuowaniem na skraju miasta należy przyjąć niską intensywność zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnych w zagospodarowaniu działek budowlanych oraz ograniczyć wysokość zabudowy tak, aby nie przekraczała ona 2,5 kondygnacji;

5) w kompozycji planowanej zabudowy należy uwzględnić potrzebę uzyskania harmonijnej panoramy od strony terenów otwartych.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustalenia w przepisach szczegółowych dot. poszczególnych terenów (Rozdział III).

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę pitną:

a) tereny planowanej zabudowy należy uzbroić w sieć wodociągową, zasilaną z komunalnego ujęcia wody, podłączoną do istniejącej w ulicy 9 Maja sieci wodociągowej na zasadzie kontynuacji,

b) planowaną sieć wodociągową należy usytuować w liniach rozgraniczających planowanych ulic,

c) należy dążyć do pierścieniowego spięcia końcówek sieci;

d) należy wykorzystać możliwość podłączenia niektórych planowanych terenów bezpośrednio do istniejącej sieci wodociągowej w ul. 9 Maja;

2) w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

a) tereny planowanej zabudowy wymagają zorganizowanej formy odprowadzania i oczyszczania ścieków - ścieki sanitarne należy odprowadzać do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej, dla której odbiornikiem jest oczyszczalnia ścieków komunalnych,

b) planowaną sieć kanalizacji sanitarnej należy usytuować w liniach rozgraniczających planowanych ulic,

c) należy wykorzystać możliwość podłączenia niektórych planowanych terenów

bezpośrednio do istniejącej sieci kanalizacyjnej w ul. 9 Maja;

d) w miejscach przylegających do końcówek płytko położonej sieci kanalizacyjnej należy uwzględnić ewentualność indywidualnego pompowania ścieków do sieci ulicznej;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

a) uwzględniając wysoki poziom wód gruntowych na planowanych terenach, niezbędna jest realizacja systemu kanalizacji deszczowej, który poprzez kanalizację uliczną oraz urządzenia odwadniające na poszczególnych działkach budowlanych pozwoli skutecznie odprowadzać wody opadowe, np. poza obszar niniejszego planu, oraz korzystnie oddziaływać na poziom wód gruntowych,

b) wody opadowe z działek budowlanych należy odprowadzić do systemu odwadniającego w planowanych ulicach, dopuszczając również możliwość odprowadzenia tych wód na własny teren nieutwardzony,

c) wody opadowe z planowanej wzdłuż ul. 9 Maja strefy mieszkaniowej powinny być w maksymalnie dużym zakresie kierowane do ulicy 9 Maja, jeżeli pozwolą na to płaski teren i wymagane parametry sieci; dopuszcza się możliwość odprowadzenia części wód opadowych do istniejącego systemu melioracyjnego - należy przy tym uwzględnić specyficzne uwarunkowania lokalne na styku planowanej zabudowy z terenami otwartymi, a także uwzględnić celowość podczyszczania wód opadowych odprowadzanych z ulic do wód powierzchniowych;

d) dla potrzeb odprowadzenia wód opadowych ze strefy placów i działalności gospodarczej należy uwzględnić możliwość wykorzystania i usprawnienia istniejącego systemu melioracyjnego, łącznie z uzupełnieniem bądź zastąpieniem go poprzez wprowadzenie systemu drenażowego; docelowo należy również uwzględnić zmiany w systemie melioracyjnym, jakie spowoduje budowa planowanej obwodnicy drogowej, która docelowo oddzieli obszar opracowania planu od terenów otwartych,

e) w przypadku działalności gospodarczej odprowadzenie wód opadowych nie może odbywać się bezpośrednio do systemu melioracyjnego bądź bezpośrednio do kanalizacji deszczowej, bez uprzedniego oczyszczenia w stopniu przewidzianym w przepisach szczególnych;

4) w zakresie zasilania w energię elektryczną:

a) zasilanie planowanych terenów w energię elektryczną należy opierać o istniejącą w pobliżu sieć linii energetycznych SN-15 kV, którą należy przedłużyć na obszar objęty planem, a jeżeli zajdzie taka potrzeba spiąć z planowaną stacją transformatorową,

b) należy uwzględnić możliwość zasilania planowanych terenów przy wykorzystaniu w pierwszym etapie istniejącej stacji transformatorowej przy ul. 9 Maja na działce nr 118, głównie dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej,

c) możliwe miejsce lokalizacji stacji transformatorowej dla potrzeb docelowych wskazano na rysunku planu; ponadto dopuszcza się również możliwość lokalizacji takiej stacji w innym miejscu, stosownie do potrzeb, najlepiej na terenach 10 Up, Ug, Pm bądź 9 Up, Ug, Pm,

d) planowane przewody elektroenergetyczne należy prowadzić siecią podziemną, w liniach rozgraniczających planowanych ulic;

5) w zakresie zasilania w ciepło: na terenach planowanej zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności nie wymaga się planowania systemu centralnego zaopatrzenia w energię cieplną; możliwe jest stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, przy czym należy preferować ekologiczne źródła ciepła; należy jednak dopuścić możliwość podłączenia się do pobliskich urządzeń centralnej dostawy ciepła i ciepłej wody użytkowej ze źródła komunalnego, co najmniej dla zabudowy planowanej bezpośrednio przy ul. 9 Maja;

6) w zakresie zasilania w gaz przewodowy: na obszarze miasta nie ma sieci gazu przewodowego; istnieje możliwość zaopatrywania odbiorców w gaz butlowy; docelowo uwzględnia się możliwość doprowadzenia sieci przesyłowej gazu ziemnego;

7) w zakresie gospodarowania odpadami:

a) odpady należy gromadzić w sposób umożliwiający ich okresowe wywożenie na składowisko odpadów, z uwzględnieniem możliwości selektywnego zbierania odpadów, w nawiązaniu do stosowanej przez miasto praktyki unieszkodliwiania odpadów oraz zgodnie z planem gospodarki odpadami,

b) w przypadku wytwarzania odpadów innych niż komunalne, powstających w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, na inwestorze mogą ciążyć dodatkowe obowiązki wynikające z Ustawy o odpadach, stosownie do ilości i rodzaju odpadów;

8) system melioracyjny:

a) ze względu na ustalone w niniejszym planie rozwiązania docelowe, polegające na wprowadzeniu kanalizacji deszczowej na tereny przeznaczone do zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem planowanej obwodnicy drogowej, należy dopuścić możliwość wprowadzenia niezbędnych zmian w zakresie funkcjonowania dotychczasowego systemu melioracyjnego - pod warunkiem zachowania sprawności funkcjonowania tego systemu w zakresie regulacji poziomu wód gruntowych i odwodnienia terenów, uwzględniając przy tym również skutki stąd wynikające w odniesieniu do terenów sąsiednich nie objętych niniejszym planem.

**§ 13.**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dotyczą obszaru objętego planem; tereny objęte ustaleniami planu są w przeważającej większości własnością komunalną, a więc warunki ich zagospodarowania do czasu realizacji planu uzależnione są od potrzeb komunalnych i nie wymagają decyzji planistycznych - nie mogą one jednak kolidować z planowanym zagospodarowaniem bądź utrudniać jego realizację.

**§ 14.**Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynosi 0% dla wszystkich terenów objętych planem. Tereny te, za wyjątkiem przeznaczonego do adaptacji terenu 5MN, stanowią własność komunalną, a w takiej sytuacji naliczenie ww. opłaty jest bezprzedmiotowe. W przypadku terenów przeznaczonych do adaptacji sytuacja jest analogiczna.

### **Rozdział III**

## **Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów**

### **§ 15. Ustalenia dotyczące terenu 1KDZ.**

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej. Funkcja ulicy: fragment planowanej zachodniej obwodnicy drogowej miasta, która docelowo powinna sięgać od ul. Elbląskiej na południowym zachodzie do ul. Królewieckiej na północnym wschodzie. Oprócz możliwości odciążenia centrum miasta z ruchu przelotowego obwodnica powinna obsługiwać dojazd do istniejących i planowanych terenów rozwojowych miasta. Obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania z ulicami niższych klas.
2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.
5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) kategoria ulicy: planowana droga publiczna; określenie kategorii ulicy wymaga uchwały właściwej instytucji publicznej (miasta, powiatu bądź województwa) i wyznaczenia zarządcy drogi; należy przy tym uwzględnić planowaną funkcję ulicy, określoną w ust. 1;
  - 2) klasa ulicy: ulica zbiorcza Z;
  - 3) parametry przestrzenne:
    - a) szerokość pasa ulicznego powinna wynosić co najmniej 20 m, jak dla ulicy klasy Z o przekroju jedno-jezdniowym,
    - b) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć jezdnię, co najmniej jednostronny chodnik i ścieżkę rowerową, a także możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej, a także zieleni urządzonej dla potrzeb zagospodarowania pasa ulicznego;
  - 4) planowane rozwiązania nie mogą kolidować z funkcjonowaniem systemu melioracyjnego;
  - 5) realizacja ulicy nie ma bezpośredniego wpływu na zagospodarowanie planowanej strefy mieszkaniowej wzdłuż ul. 9 Maja; stanowi ona jednak istotne uwarunkowanie dla aktywizacji strefy placów i działalności gospodarczej 9 Up, Ug, Pm i 10 Up, Ug, Pm; realizacja odcinka obwodnicy drogowej ujętego w niniejszym planie uzależniona jest od strategicznego interesu miasta w zakresie poprawy funkcjonowania systemu komunikacji na obszarze miasta, a niniejszy plan zapewnia planistyczną rezerwę terenów na tym odcinku.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

### **§ 16. Ustalenia dotyczące terenu 2KDL.**

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej. Funkcja ulicy: połączenie ulicy 9 Maja z odcinkiem 1KDZ planowanej obwodnicy drogowej miasta, a także dojazd do planowanej ulicy 3KDW oraz do planowanych terenów 9 Up, Ug, Pm i 10 Up, Ug, Pm.



2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.
5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) kategoria ulicy: planowana droga publiczna; biorąc pod uwagę funkcję ulicy, wymienioną w ust. 1, odpowiada ona kategorii dróg gminnych;
  - 2) klasa ulicy: ulica lokalna L;
  - 3) parametry przestrzenne:
    - a) powiązanie z ulicami 9 Maja i 1KDZ poprzez skrzyżowania;
    - b) szerokość pasa ulicznego powinna wynosić co najmniej 15 m;
    - c) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć jezdnię, co najmniej jednostronny chodnik i ścieżkę rowerową, a także możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

#### § 17. Ustalenia dotyczące terenu 3KDW.

1. Przeznaczenie terenu: teren planowanej drogi wewnętrznej. Ulica przeznaczona wyłącznie dla bezpośredniej obsługi planowanej zabudowy mieszkaniowej, a także planowanego terenu 9 Up, Ug, Pm.
2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie mają zastosowania na przedmiotowym terenie.
5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) kategoria ulicy: droga wewnętrzna, która powinna stanowić własność komunalną;
  - 2) klasa ulicy: nie dotyczy dróg wewnętrznych, parametry przestrzenne ulicy powinny nawiązywać do parametrów ulicy dojazdowej D;
  - 3) parametry przestrzenne:
    - a) powiązanie z ulicami 9 Maja i 2KDL poprzez skrzyżowania,
    - b) szerokość pasa ulicznego nie powinna być mniejsza niż 10 m,
    - c) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć co najmniej ciąg pieszo-jezdny, a także możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej,
    - d) pozostałe parametry przestrzenne drogi wewnętrznej uzależnione są od potrzeb zarządcy drogi.
6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

## § 18. Ustalenia dotyczące terenu 4MW.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wraz z niezbędnym zagospodarowaniem towarzyszącym, np. w postaci garaży, obiektów gospodarczych, urządzeń do rekreacji, zieleni urządzonej itp. Adaptacja zabudowy i zagospodarowania terenu, z możliwością budowy nowych budynków na warunkach określonych w dalszych przepisach planu.

2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu. Przy sytuowaniu budynków należy uwzględnić skomplikowane warunki gruntowo - wodne, w tym m. in. przewarstwienia gruntu, możliwość lokalnego występowania gruntów słabonośnych oraz względnie wysokiego poziomu wody gruntowej, wymagające indywidualnego rozpoznania dla każdego budynku.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się podział terenu na mniejsze działki, jednak przy zachowaniu wspólnie funkcjonującego podwórza, jak w przypadku kwartału zabudowy zwartej.

4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej.

5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje adaptacja budynku przy ul. 9 Maja nr 55, posiadającego walory kulturowe, łącznie z zielenią towarzyszącą; dopuszcza się możliwość przebudowy poddasza na cele użytkowe przy spełnieniu następujących warunków:

- a) powiększenie istniejących lukarn do szerokości nie przekraczającej 1,50 m każda oraz przykrycie ich dachami dwuspadowymi ustawionymi szczytowo, o nachyleniu połąci i pokryciu jak w budynku istniejącym,
- b) jednakowe proporcje dla wszystkich lukarn przeznaczonych do przebudowy,
- c) projekt przebudowy poddasza należy sporządzić dla całego budynku;

2) nową zabudowę należy usytuować wzdłuż linii zabudowy, z dopuszczeniem możliwości dopełnienia zabudowy również wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy spełnieniu następujących warunków:

- a) gabaryty nowych budynków nie mogą przekroczyć wymiarów budynku istniejącego przy ul. 9 Maja nr 55, uznanego za wzór kulturowy, do którego należy nawiązać co najmniej w zakresie wysokości budynku, geometrii i pokrycia dachu, kompozycji elewacji frontowej, kolorystyki i materiałów wykończeniowych,
- b) wysokość zabudowy 2,5 kondygnacji, z możliwością zagospodarowania poddasza użytkowego, usytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do ulicy, jak zaznaczono na rysunku planu,
- c) kąt nachylenia połąci dachu powinien wynosić 35 - 45 stopni, dach czterospadowy z facjatami o parametrach wyznaczonych w pkt 1 dla rozbudowy budynku istniejącego,
- d) pokrycie dachówka ceramiczną w kolorze jasnej cegły.

3) parterowe obiekty gospodarcze, w tym garaże, należy sytuować w głębi kwartału, w

miejscach bez ekspozycji z terenów publicznych; w architekturze tych obiektów wymagane jest nawiązanie do cech kulturowych budynku przy ul. 9 Maja nr 55;

4) dopuszcza się możliwość podwyższenia poziomu terenu, maksymalnie o 0,30 m powyżej poziomu przyległych ulic: istniejących bądź planowanych, w celu uzyskania lepszych warunków posadowienia budynku i zagospodarowania działki.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

#### **§ 19. Ustalenia dotyczące terenu 5MN.**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z niezbędnym zagospodarowaniem towarzyszącym, np. w postaci garażu, tarasu, altany, obiektu gospodarczego itp. Adaptacja zabudowy i zagospodarowania terenu, z możliwością rozbudowy na warunkach określonych w dalszych przepisach planu.

2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: możliwe jest powiększenie dotychczas zajmowanego terenu do granic wyznaczonych w niniejszym planie.

4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy: powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym uwzględnia się małe parametry istniejących działek;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej.

5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zabudowa jednorodzinna w układzie bliźniaczym;

2) dopuszcza się możliwość rozbudowy budynków istniejących w następującym zakresie:

a) wysokość zabudowy 2,5 kondygnacji, z możliwością zagospodarowania poddasza użytkowego,

b) dach dwuspadowy z kierunkiem głównej kalenicy równoległym do ul. 9 Maja,

c) kąt nachylenia połaci dachu powinien wynosić 30 - 40 stopni,

d) pokrycie dachu ceramiczne w kolorze jasnej cegły,

e) od strony ulicy 9 Maja dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych w dachu,

f) wysokość budynku, łącznie z cokołem, nie może przekroczyć 13,2 m.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

#### **§ 20. Ustalenia dotyczące terenów 6MN, 7MN i 8MN.**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z niezbędnym zagospodarowaniem towarzyszącym, np. w postaci garażu, tarasu, altany, obiektu gospodarczego itp.

2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania

terenu: nie dotyczą przedmiotowego terenu. Przy sytuowaniu budynków należy uwzględnić skomplikowane warunki gruntowo - wodne, w tym m. in. przewarstwienia gruntu, możliwość lokalnego występowania gruntów słabonośnych oraz względnie wysokiego poziomu wody gruntowej, wymagające indywidualnego rozpoznania dla każdego budynku.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu. Wielkość działki budowlanej nie może być mniejsza niż 750 m<sup>2</sup>, a szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 24 m; uwzględniając powyższe, dopuszcza się korektę granic działek budowlanych wyznaczonych na rysunku planu "orientacyjną linią podziału nieruchomości" w zakresie nie przekraczającym wielkości 1.200 m<sup>2</sup> dla pojedynczej działki budowlanej - pod warunkiem, że nie zakłóci to rytmu zabudowy wzdłuż ulicy.

4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej.

5. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym;
- 2) wysokość zabudowy 1,5 kondygnacji, z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe; wysokość budynku, rozumiana jako maksymalny pionowy wymiar budynku, nie może przekroczyć 9,50 m;
- 3) parametry dachu:
  - a) kierunek głównej kalenicy: równoległy do ulicy, jak zaznaczono na rysunku planu; powyższe nie wyklucza możliwości zastosowania dachów o bogatej bryle,
  - b) możliwe jest zastosowanie facjat w bryle dachu; od strony ulicy można wprowadzić jedną facjatę, którą należy przykryć dachem dwuspadowym usytuowanym szczytowo do ulicy, a jej wysokość powinna być niższa od wysokości głównej kalenicy dachu o co najmniej 15% wysokości bryły dachu;
  - c) kąt nachylenia połaci 35 - 45 stopni,
  - d) pokrycie ceramiczne w kolorze jasnej cegły, dopuszcza się pokrycie z innych materiałów z fakturą przypominającą dachówkę;
- 4) wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej nie może przekroczyć 0,60 m;
- 5) usytuowanie garażu: razem z budynkiem mieszkalnym, na wysokości parteru, w linii zabudowy; dopuszcza się usytuowanie garażu w odległości mniejszej niż 4 m od granicy sąsiedniej działki;
- 6) dopuszcza się możliwość podwyższania poziomu terenu, maksymalnie o 0,30 m powyżej poziomu przyległych istniejących bądź planowanych ulic, celem uzyskania lepszych warunków posadowienia budynku i zagospodarowania działki.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

**§ 21.** Ustalenia dotyczące terenów 9 Up, Ug, Pm i 10 Up, Ug, Pm.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych oraz w

zakresie działalności gospodarczej, teren składów i magazynów. Powyższe stanowi rezerwę inwestycyjną, w pierwszym rzędzie pod potrzeby miasta, a w następnej kolejności dla działalności komercyjnej. W zakresie potrzeb publicznych należy uwzględnić takie rodzaje zagospodarowania, jak np. place wielofunkcyjne, parkingi i działalność gospodarczą związaną z obsługą komunikacji oraz z bezpośrednią obsługą miasta. Zalecane przykładowe rodzaje zagospodarowania spełniające ww. wymagania:

1) place: plac publiczny wielofunkcyjny, plac targowy, plac dla imprez plenerowych, plac do nauki jazdy (np. dla samochodów osobowych, samochodów ciężarowych, motocykli, rowerów), parkingi (dla samochodów osobowych i ciężarowych, giełda samochodowa, place składowe;

2) zabudowa: usługi publiczne (stosownie do potrzeb), obsługa ewentualnych potrzeb związanych z ruchem przygranicznym, usługi komercyjne (np. komis samochodowy, salon samochodowy, magazyny, hurtownie).

2.Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji "przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko", które wymagają sporządzenia "raportu o oddziaływaniu na środowisko". Przy sytuowaniu budynków należy uwzględnić skomplikowane warunki gruntowo - wodne, w tym m. in. przewarstwienia gruntu, możliwość lokalnego występowania gruntów słabonośnych oraz względnie wysokiego poziomu wody gruntowej, wymagające indywidualnego rozpoznania dla każdego budynku.

3.Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu. Ponadto dopuszcza się podział na działki budowlane w obrębie wyznaczonego terenu, uwzględniając pierwszeństwo potrzeb publicznych; warunkiem podziału jw. jest zapewnienie dostępu do planowanej ulicy 2KDL bądź 3KDW. W związku z szerokim ofertowym programem zagospodarowania nie ma podstawy do ustalenia bardziej szczegółowych warunków podziału nieruchomości. Miasto, będąc właścicielem terenu, zobowiązane jest kontrolować proces ewentualnego podziału nieruchomości zgodnie z ustaloną w planie hierarchią potrzeb.

4.Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy: powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25 % powierzchni działki budowlanej; powyższe wynika ze specyfiki programu zagospodarowania oraz z sąsiedztwa terenów otwartych.

5.Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) place: możliwe są place o parametrach dostosowanych do potrzeb konkretnej inwestycji, np. place utwardzone, utwardzone z elementami ażurowymi, trawiaste; odwodnienie powierzchni placów należy skierować do kanalizacji deszczowej; ponadto wymagane jest podczyszczanie ścieków deszczowych;

2) zabudowa: możliwe jest usytuowanie obiektów budowlanych o parametrach uwzględniających trudne warunki posadowienia, o wysokości maksymalnej 1 kondygnacji, bez podpiwniczenia, w szczególności obiektów o konstrukcji lekkiej (pawilon, wiata), a także obiektów pneumatycznych, namiotów itp.,

3) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleni urządzoną, szczególnie w

miejscach wskazanych na rysunku planu, a wzdłuż planowanej ulicy zbiorczej 1KDZ również zielenią wysoką;

4) zagospodarowanie terenu, z zabudową włącznie, powinno uzyskać reprezentacyjny wygląd od strony planowanych ulic, a szczególnie wzdłuż ulicy zbiorczej 1KDZ;

5) dojazd z planowanych ulic 2KDL bądź 3KDW; obowiązuje zakaz wjazdu na przedmiotowe tereny z planowanej ulicy 1KDZ;

6) dopuszcza się możliwość podwyższenia poziomu terenu, maksymalnie o 0,30 m powyżej poziomu przyległych ulic: istniejących bądź planowanych, w celu uzyskania lepszych warunków posadowienia budynku i zagospodarowania działki.

6. Pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale II od § 5 do § 14, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

## **Rozdział IV**

### **Przepisy końcowe.**

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

### **ZAŁĄCZNIKI**

#### **ZAŁĄCZNIK Nr 1**

#### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "9 MAJA" W BRANIEWIE**

grafika

#### **ZAŁĄCZNIK Nr 2**

##### **Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, Nr 6, poz. 41) Rada Miasta Braniewa rozstrzyga co następuje:

do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu z prognozą wpływu ustaleń planu na środowisko, nie wniesiono uwag stanowiących integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

#### **ZAŁĄCZNIK Nr 3**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "9 Maja" w Braniewie na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492).**

W celu realizacji uzbrojenia działek do sprzedaży należy przyjąć realizację przez gminę infrastruktury technicznej w zakresie budowy ulic oraz budowę sieci wodociągowej i

kanalizacji deszczowej i sanitarnej jak poniżej:

#### 1. Budowa układu ulicznego

- budowa ulicy oznaczonej jako 2KDL - do połączenia z ulicą 3KDW, szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, długości ok. 50 m
- budowa ulicy oznaczonej jako 3KDW - od ul. 9 Maja do połączenia z ulicą 2KDL, szerokości w liniach rozgraniczających 10 m długości 230 m jezdnia jednokierunkowa z chodnikiem jednostronnym
- budowa dalszego ciągu ulicy oznaczonej jako 2KDL od połączenia z ulicą 3KDW w kierunku ulicy oznaczonej jako 1KDZ z dojazdem do terenów oznaczonych 9 i 10 Up, Ug, Pm

#### 2. W skład uzbrojenia ulic wchodzi zależnie od potrzeb podziemne sieci

- a) wodociągowa - około 330 m
- b) kanalizacja sanitarna - 230 m wzdłuż ulicy oznaczonej jako 3KDW, 100 m w ulicy oznaczonej jako 2KDL
- c) kanalizacja deszczowa - 230 m jako odwodnienie ulicy oznaczonej jako 3KDW, 100 m jako odwodnienie ulicy 2KDL do podłączenia z ulicą 3KDW i terenów 9 i 10 Up, Ug, Pm
- d) linie elektroenergetyczne
- e) telekomunikacyjna

Sieć uzbrojenia ulic realizowane są w ramach systemów obsługujących miasto przez przedsiębiorstwa branżowe posiadające koncesję.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest w części uzbrojony umożliwiając realizację sprzedaży działek bez wstępnych nakładów finansowych.

#### 3. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- budowa ulic realizowana z budżetu gminy, istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie (dotacje i fundusze, w tym strukturalne Unii Europejskiej) oraz współfinansowanie na podstawie umowy z zainteresowanym inwestorem lub sponsorem
- sieci uzbrojenia ulic realizowane są przez odpowiednie przedsiębiorstwa posiadające koncesję, istnieje możliwość ubiegania się o dofinansowania (dotacje i fundusze, w tym fundusze strukturalne Unii Europejskiej oraz współfinansowanie na podstawie umowy z zainteresowanym inwestorem lub sponsorem
- finansowanie infrastruktury technicznej gmina realizuje w oparciu o każdorocznie uchwalony budżet obejmujący wysokość finansowania i przedmiot finansowania, każdego roku gmina może wystąpić o pozyskanie środków celowych (dotacje, inne fundusze w tym unijne).

#### 4. Zakładany czas realizacji:

zakłada się, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej wraz z staraniami o pozyskanie środków finansowych z innych źródeł realizowane będą w latach 2005-2010

z wyjątkiem zadań obejmujących ulicę oznaczoną jako 2KDL od połączenia z ulicą 3KDW w kierunku ulicy oznaczonej jako 1KDZ gdzie realizacja będzie zależna od potencjalnych inwestorów na obszarach oznaczonych jako 9 i 10 Up, Ug, Pm.

#### 5. W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003

r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego 9 Maja w Braniewie sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu .Dokument jest dostępny na stanowisku Głównego Specjalisty do spraw planowania przestrzennego Urzędu Miasta Braniewa .



