

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Dobrym Mieście
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto
w rejonie ulicy Wojska Polskiego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Dobrym Mieście po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulicy Wojska Polskiego” zwany dalej planem.

§ 2. Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr LXIII/421/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. Rady Miejskiej w Dobrym Mieście w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie ulicy Wojska Polskiego”.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulicy Wojska Polskiego”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) z danych przestrzennych określonych w art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - MWW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,
 - ZP – teren zieleni urządzonej,
 - ZN – teren zieleni naturalnej,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych

przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) linii zasięgu oddziaływania akustycznego drogi krajowej nr 51 – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w przestrzeni nie może przekroczyć budynek mieszkaniowy wielorodzinny;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w przestrzeni nie może przekroczyć żaden element obiektu budowlanego oraz niebędącej obiektem budowlanym reklamy za wyjątkiem lokalizacji dojazdów i infrastruktury technicznej lokalizowanych od drogi krajowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;

6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe określone w ustaleniach szczegółowych, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

7) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem przeznaczenia terenu;

8) terenie przestrzeni wspólnej – należy przez to rozumieć wskazany w planie teren elementarny, w stosunku do którego obowiązuje zakaz wewnętrznego grodzenia i ograniczania dostępności;

9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie powodującą pogorszenia higienicznych oraz zdrowotnych warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie, m.in. poprzez emisję dymów, pyłów, hałasu oraz innych czynników o charakterze uciążliwym lub szkodliwym dla ludzi.

10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższej krawędzi dachu budynku, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych to wysokość mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat);
- 5) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 10% (raz na 10 lat);
- 6) pasa ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;

7) linii zasięgu oddziaływania akustycznego drogi krajowej nr 51;

8) przeznaczenia terenów.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w § 23;

2) w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 23 określono minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanych działek budowlanych;

3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;

4) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

5) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki,

b) nakaz stosowania jasnych stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem,

c) należy stosować kolorystykę elewacji w odcieniach: bieli, szarości, brązu, zieleni, żółtego,

d) nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk, drewno, ceramika, a jako uzupełniających: kamień, szkło, stal;

6) w zakresie uniwersalnego projektowania nakazuje się dostosowywanie przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren planu położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny w odniesieniu do którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 162 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie wyżej wymienionego obszaru chronionego krajobrazu;

2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny;

4) obszar planu przylega od strony wschodniej i południowo-wschodniej do rzeki Łyny, w związku z czym wszelkie działania inwestycyjno-budowlane oraz eksploatacyjne związane z realizacją i funkcjonowaniem zabudowy i zagospodarowaniem terenów należy prowadzić w sposób chroniący wody powierzchniowe rzeki Łyny;

5) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;

6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 23;

7) w przypadku zlokalizowania w granicach planu urządzeń melioracyjnych ustala się:

a) planowaną zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych,

b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1ZN i na części terenu 1MWW pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren elementarny wzdłuż rzeki Łyny występują skomplikowane i złożone warunki gruntowe – przed przystąpieniem do prac projektowych lub budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, szczególnie w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów

budowlanych.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia oraz materiałów i kolorystyki elewacji;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń i ukształtowanie terenu oraz określające parametry zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 17 i w § 23.

§ 13. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

a) część terenu elementarnego 1ZN zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) – wyznaczonym na podstawie mapy zagrożenia powodziowego (godło arkusza N-34-77-B-b-1),

b) część terenu elementarnego 1ZN zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 10% (raz na 10 lat) – wyznaczonym na podstawie mapy zagrożenia powodziowego (godło arkusza N-34-77-B-b-1),

c) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach ustawy Prawo wodne;

3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

6) udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych – nr 205 o nazwie „Subzbiornik Warmia” w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) na terenie planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

2) dla procedur scalania i podziału na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działki – 40,0 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 5000,0 m²,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 30 stopni do 150 stopni;

§ 15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w granicach terenu elementarnego 1ZN występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) i o prawdopodobieństwie wystąpienia 10% (raz na 10 lat);

2) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach ustawy Prawo wodne;

3) w granicach planu zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej istniejącej linii w odległości 7,0 m od osi linii w obie strony na którym występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu;

4) w pasie ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

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

1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;

3) dopuszcza się realizację mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym dotyczących odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru dla których wprowadza się zakaz lokalizacji;

4) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

a) nakaz prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci poza pasami dróg i ciągami komunikacyjnymi na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,

c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem oraz nie powodujący zmiany przeznaczenia terenu określonego w § 23 ustaleń szczegółowych;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,

b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarowanie w granicach własnych działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustala się pas ochrony funkcyjnej o

szerokości 7,0 m mierząc od osi linii w obie strony – oznaczony na rysunku planu,

b) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak panele fotowoltaiczne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

e) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz ze zbiorników podziemnych lub naziemnych na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) zaopatrzenie w ciepło należy realizować z sieci ciepłowniczej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła,

c) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie,

b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar planu przylega od strony północno-zachodniej do drogi krajowej nr 51 o przebiegu granica państwa – Bezledy – Bartoszyce – Lidzbark Warmiński – Dobre Miasto – Olsztyn - Olsztynek;

2) połączenie komunikacyjne terenów planu z obszarami sąsiednimi należy realizować poprzez drogi publiczne przebiegające poza planem na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących dróg publicznych;

3) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

4) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

§ 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 19. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 20. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 22. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 23. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Ustalenia określające przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
1MWW	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej</p> <p>1) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu należy realizować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wolnostojącą;</p> <p>2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych realizację: usług handlu detalicznego, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji.</p> <p>3) dopuszcza się realizację dojazdów, parkingów, małej architektury, infrastruktury technicznej;</p> <p>4) usługi dopuszczone w ramach przeznaczenia uzupełniającego w pkt 2 należy realizować jako usługi nieuciążliwe;</p> <p>5) ustala się nakaz zagospodarowania jako teren przestrzeni wspólnej w sposób umożliwiający swobodny dostęp wszystkich użytkowników przestrzeni;</p> <p>6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m² (0,5 ha), przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;</p> <p>7) nieprzekraczalna linia zabudowy:</p> <p>a) od drogi publicznej przebiegającej od strony północno-zachodniej poza planem – 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, z zastrzeżeniem punktu 8,</p> <p>b) od terenu elementarnego 1ZN i rzeki Łyny – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>8) na rysunku planu wyznaczono linię zasięgu oddziaływania akustycznego drogi krajowej nr 51 w odległości 100,0 m od osi jezdni drogi krajowej za którą należy lokalizować budynki mieszkaniowe wielorodzinne;</p> <p>9) maksymalna szerokość elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 26,0 m;</p> <p>10) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego wolnostojącego – 13,0 m,</p> <p>b) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;</p> <p>11) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego wolnostojącego – trzy kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja jako poddasze użytkowe;</p> <p>12) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych – jedna kondygnacja podziemna;</p> <p>13) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o nachyleniu połąci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, przy czym nad częścią budynku mieszkalnego wielorodzinnego wynoszącą nie więcej niż 25% jego powierzchni zabudowy dopuszcza się</p>

	<p>realizację dachu płaskiego o nachyleniu połaci do 12 stopni lub tarasu dachowego;</p> <p>14) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów – dachówka ceramiczna lub blachodachówka lub blacha dachowa w odcieniach czerwieni z wyłączeniem tarasów dachowych;</p> <p>15) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;</p> <p>16) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 1,40;</p> <p>17) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>18) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w zależności od funkcji budynku lub jego poszczególnych części w liczbie nie mniejszej niż:</p> <p>a) 1,25 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,</p> <p>b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,</p> <p>- przy czym do sumy miejsc postojowych wlicza się również miejsca w garażu kondygnacji podziemnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;</p> <p>19) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z dróg publicznych przebiegających poza planem;</p> <p>20) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>21) w granicach terenu elementarnego zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z wyznaczonym na rysunku planu pasem ochrony funkcyjnej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 16;</p> <p>22) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>23) należy zachować istniejące zadrzewienia w możliwie maksymalnej powierzchni i wkomponować je w zagospodarowanie terenu.</p>
<p>1ZP 2ZP</p>	<p>Teren zieleni urządzonej</p> <p>1) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu należy realizować komponowaną zieleń urządzoną z wykorzystaniem gatunków roślinności rodzimej;</p> <p>2) szerokość pasa terenu elementarnego w liniach rozgraniczających – 10,0 m;</p> <p>3) teren o charakterze zieleni izolacyjnej na którym należy wprowadzić zieleń w formie zwartego pasa zadrzewień i zakrzewień oddzielającego teren 1MWW od nieruchomości sąsiednich położonych poza planem od strony północno-wschodniej i południowo-zachodniej;</p> <p>4) zieleń należy realizować w zróżnicowanej formie nasadzeń zarówno w zakresie użytych gatunków roślin jak i różnej wysokości, wykorzystując roślinność niską, średnią i wysoką;</p> <p>5) dopuszcza się powiązanie przestrzenne z terenem oznaczonym symbolem 1MWW;</p> <p>6) ustala się nakaz zagospodarowania jako teren przestrzeni wspólnej w sposób umożliwiający swobodny dostęp wszystkich użytkowników przestrzeni;</p> <p>7) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;</p> <p>8) maksymalna wysokość zabudowy (infrastruktury technicznej) – 8,0 m;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 95% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) w granicach terenów elementarnych zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z wyznaczonym na rysunku planu pasem ochrony funkcyjnej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 16.</p>

1ZN	Teren zieleni naturalnej 1) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu należy realizować zielen naturalną; 2) obowiązuje zakaz zabudowy; 3) obowiązuje zakaz grodzienia; 4) część terenu elementarnej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) i o prawdopodobieństwie wystąpienia 10% (raz na 10 lat), na których obowiązują zasady określone w § 13 i § 15.
------------	---

Rozdział III
Ustalenia końcowe.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrego Miasta.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przedmiotowy plan dotyczy terenu obejmującego działkę o nr geod. 6/2 położoną w obrębie 02 Dobre Miasto przy ulicy Wojska Polskiego i został sporządzony na podstawie Uchwały Nr LXIII/421/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. Rady Miejskiej w Dobrym Mieście w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie ulicy Wojska Polskiego”.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony oraz innych wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto zapisy planu optymalizują i racjonalizują zagospodarowania terenu i umożliwiają jego wykorzystanie zgodnie z obecnymi potrzebami miasta i jego mieszkańców.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowanych w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłoszone w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób kształtowania struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Dobre Miasto dla której Rada Miejska w Dobrym Mieście podjęła Uchwałę Nr XXXII/211/2016 z dnia 23 listopada 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto.

W zakresie uniwersalnego projektowania w planie zawarto nakaz dostosowywania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Teren objęty planem stanowi w całości własność skarbu Państwa. Plan obejmuje tereny w części przekształcone działalnością ludzką, obecnie niezabudowane położone pomiędzy istniejącą zabudową miejską Dobrego Miasta, a istniejącą zabudową miejscowości Kosyń, które przylegają do drogi krajowej nr 51 wzdłuż której przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Ponadto w granicach terenu objętego planem również występują sieci infrastruktury technicznej. Teren w zakresie infrastruktury technicznej wyposażony jest w niezbędne sieci, w tym wodociągową, kanalizację sanitarną, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości i innych.