

**UCHWAŁA NR XXXVIII/256/2017  
RADY MIEJSKIEJ W DOBRYM MIEŚCIE**

z dnia 30 marca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Łużyckiej, Olsztyńskiej, Górnej, Orła Białego i rzeki Łyny w granicach administracyjnych miasta Dobre Miasto**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, zmiany: z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, zmiany: z 2016 r. poz. 1579, poz. 1948), 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 w rejonie ulic: Łużyckiej, Olsztyńskiej, Górnej, Orła Białego i rzeki Łyny w granicach administracyjnych miasta Dobre Miasto”, zwany dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr VIII/56/2015 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Łużyckiej, Olsztyńskiej, Górnej, Orła Białego i rzeki Łyny w granicach administracyjnych miasta Dobre Miasto.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Łużyckiej, Olsztyńskiej, Górnej, Orła Białego i rzeki Łyny w granicach administracyjnych miasta Dobre Miasto”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.**

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:
  - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - U – tereny zabudowy usługowej,
  - UP – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,
  - UK – tereny zabudowy kultu religijnego,
  - US – tereny sportu i rekreacji,
  - Upk – tereny plaży i kąpieliska,
  - WS – tereny wód powierzchniowych,
  - ZC – tereny cmentarza,

- ZD – tereny ogrodów działkowych,
- ZP – tereny zieleni urządzonej,
- ZN – tereny zieleni naturalnej,
- KG – tereny garaży,
- KP – tereny parkingów publicznych,
- KD – tereny dróg publicznych,
- KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdnych,
- Kpr – tereny ciągów pieszo-rowerowych,
- Kx – tereny ciągów pieszych,
- TI – tereny infrastruktury technicznej,

- 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) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 15) 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) obiekcie budowlanym adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek, budowlę lub obiekt małej architektury istniejący do zachowania, który może podlegać rozbiórce i odbudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz remontowi łącznie ze zmianą funkcji określoną w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego, z uwzględnieniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określonych w § 7 ust. 4;
- 2) 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;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w przestrzeni nie może przekroczyć żaden element budynku chyba, że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w przestrzeni nie może przekroczyć żaden element budynku i wzdłuż której należy sytuować minimum 80% jednej ze ścian budynku chyba, że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 6) terenie przestrzeni wspólnej - należy przez to rozumieć oznaczony na rysunku planu obszar w stosunku, do którego obowiązuje zakaz grodzenia i ograniczania dostępności terenu, a w którym dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych wyłącznie z przeznaczeniem uzupełniającym chyba, że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) usługach nieuciążliwych lub produkcji nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność usługową lub produkcyjną nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową lub produkcyjną nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie powodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie;
- 10) usługach turystycznych – należy przez to rozumieć usługi określone w przepisach o usługach turystycznych;
- 11) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dopuszczenie określonego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

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

- 1) granic planu;
- 2) przeznaczenia terenów;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) obowiązujących linii zabudowy;
- 6) obszarów przestrzeni publicznej;
- 7) terenów przestrzeni wspólnej.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. 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 dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszych ustaleń;
- 2) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 3) w granicach planu nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 4) w granicach planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

- 6) w granicach planu wyznacza się obszary wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej obejmujące:
- tereny elementarne oznaczone symbolami MN.01, MN.02, MN.03, MW.03, MW.04, MW.06, MW.07, MU.04, MU.07, MU.08, MU.09, MU.10, UP.01, U.05, U.06, U.07, US.02, KD.04, KD.05, KD.06, KP.06, KP.07, Kpj.01, Kpj.07, Kpj.08, Kpr.02, Kpr.06, Kpr.07;
  - część terenów elementarnych oznaczonych symbolami MW.02, MU.05, US.01, ZP.04, ZP.05, ZP.07, ZN.01, KD.03, KDW.02, KDW.06, KP.05, Kpj.03, Kpj.04 zgodnie z oznaczeniami zawartymi w Studium;
  - zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym infrastruktury technicznej w ramach rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej zostały określone w § 7 i § 8 niniejszych ustaleń;
- 7) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 8) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 9) w granicach planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 10) ustala się nakaz zagospodarowania terenów przestrzeni wspólnej oznaczonych na rysunku planu w sposób umożliwiający swobodny dostęp wszystkich użytkowników przestrzeni;
- 11) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 12) w zakresie elewacji wprowadza się następujące zasady:
- zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;
  - nakaz stosowania stonowanych pastelowych kolorów harmonizujących z otoczeniem;
  - nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk czy ceramika w kolorystyce określonej powyżej lub kamień, drewno, szkło czy stal;
  - w zakresie elewacji budynków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomości obowiązują ustalenia określone w § 7 ust. 4 dotyczącym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 13) w zakresie lokalizacji reklam wprowadza się następujące zasady:
- dopuszcza się lokalizację słupów reklamowych o wysokości do 3,0 m;
  - dopuszcza się lokalizację wolnostojących tablic, neonów i ekranów o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> z wyjątkiem obszaru układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości oznaczonego na rysunku planu, na którym obowiązuje zakaz lokalizacji w/w nośników reklamowych;
  - w zakresie umieszczania reklam na budynkach objętych ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia określone w § 7 ust. 4 dotyczącym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 14) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określonych w § 7 ust. 4.

## 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- część obszaru planu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;
- obowiązuje 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 w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;
- 5) wprowadza się obowiązek zachowania i ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu, w szczególności nadwodnego i przydrożnego, w przypadku konieczności usunięcia drzewa należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 8 niniejszej uchwały;
- 7) część obszaru planu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w odległości mniejszej niż 50,0 m od cmentarza, na której w zakresie lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien i innych urządzeń służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji cmentarzy.

### 3. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 ust. 1 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń i ukształtowanie terenu oraz parametry zabudowy.

### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie planu zlokalizowane są następujące obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oznaczone na rysunku planu:

#### a) obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomości:

L. p.	Obiekt	Ulica	N r	Nr rejestru	Oznaczenie terenu elementarnego w planie	Uwagi
1	Układ urbanistyczny oraz obszar 50 m na zewnątrz od murów	Obejmuje część terenów położonych pomiędzy rzekami Łyną a Małą Łyną	-	A-416	MW.01, MU.01, MU.02, U.01, U.02, UK.01, WS.01, WS.02, ZP.01, ZP.02, ZP.03, ZP.04, ZN.03, KG.01, KP.01, KDW.01, KDW.05, Kpj.02, Kp.01, TI.01, TI.02 oraz częściowo ZP.05, ZN.04, KD.01, KD.02, Kpj.04, Kpr.01	-
2	Dom	Górna	1	A-2214	MW.03	-
3	Kościół ewangelicki	Górna	1 A	A-1154	U.03	Obecnie biblioteka publiczna
4	Dom	Górna	1 8	A-2213	MW.06	-
5	Dom	Górna	2 0	A-2208	MW.06	-
6	Stajnia	Górna	9 A	A-4121	U.05	Obecnie warsztat
7	Kościół Najświętszego Zbawiciela i Wszystkich Świętych (Kolegiata i zabudowania kolegiackie)	Orla Białego	-	A-50	UK.01	-
8	Dom	Orla Białego	2 4	A-2131	MU.02	-
9	Stajnia	Orla Białego	2 8	A-4074	U.02	Obecnie sklep
10	Dom	Olsztyńska	1 0	A-2145	MU.06	-
11	Willa	Olsztyńska	8	A-2146	MU.06	-
12	Dom parafialny	Olsztyńska	2	A-2156	U.04	-
13	Brama cmentarna	Olsztyńska	-	A-2175	ZC.01	-

14	Dom	Łużycka	5 3	A-2200	MU.10	-
15	Dom	Łużycka	4 9	A-2184	MU.10	-
16	Spichlerz	Łużycka	3 7	A-2193	MU.08	Obecnie budynek z usługami
17	Dom	Łużycka	3 5	A-2148	MU.08	-
18	Dom	Łużycka	1 9	A-2149	MU.08	-
19	Dom	Łużycka	1 7	A-2150	MU.08	-
20	Dom	Łużycka	3	A-3919	MU.07	-
21	Kapliczka przydrożna	Grunwaldzka	-	A-3520	UK.02	W sąsiedztwie budynku nr 2

b) obiekty wpisane do rejestru zabytków archeologicznych:

- nawarstwienia kulturowe starego miasta – nr rejestru C-146 – obszar obejmujący część terenów położonych pomiędzy rzekami Łyną a Małą Łyną, pokrywający się z w/w układem urbanistycznym wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych;

c) obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków (proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków):

L.p.	Obiekt	Ulica	Nr	Oznaczenie terenu elementarnego w planie
1	Budynek mieszkalny	Orla Białego	16	MU.01
2	Budynek mieszkalny	Górna	2	MW.02
3	Budynek gospodarczy	Górna	9	U.05
4	Budynek mieszkalny	Górna	14	MW.06
5	Budynek gospodarczy „Stodoła Kultury”	Górna	22	U.06
6	Budynek mieszkalny	Łużycka	55	MU.10
7	Budynek mieszkalny	Łużycka	5	MU.08
8	Budynek mieszkalny	Łużycka	7	MU.08
9	Budynek mieszkalny	Łużycka	9	MU.08
10	Budynek mieszkalny	Łużycka	21	MU.08
11	Budynek mieszkalny	Łużycka	27	MU.08
12	Budynek mieszkalny	Łużycka	29	MU.08
13	Budynek mieszkalny	Łużycka	31	MU.08
14	Budynek mieszkalny	Łużycka	33	MU.08
15	Budynek mieszkalny	Łużycka	51	MU.10
16	Budynek mieszkalny	Łużycka	57	MW.07
17	Budynek mieszkalny	Olsztyńska	4	MW.04
18	Cmentarz komunalny - rzymskokatolicki	Olsztyńska	-	ZC.01

2) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych obowiązują następujące zasady:

- budynki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych nie mogą podlegać rozbiórce, rozbudowie i nadbudowie;
- prace prowadzone w zabytkach i w ich otoczeniu oraz w obszarach wpisanych do rejestru zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- nośniki reklamowe należy dostosowywać do wyglądu i konstrukcji reklam historycznych, szyldy na budynkach należy realizować jako stylizowane lub w formie liter przestrzennych, natomiast skrzynki gazowe (urządzenia techniczne) w zakresie rozmiaru i wygląd powinny nawiązywać do historycznego charakteru zabudowy;
- w odniesieniu do budynków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych obowiązuje ochrona ich formy architektonicznej w zakresie gabarytów budynków, geometrii dachów, materiałów i kolorystyki pokrycia dachów, detali architektonicznych i wystroju elewacji, stolarki otworowej w zakresie materiału, kształtu, wielkości, konstrukcji i podziału oraz stosowanych materiałów budowlanych;

- f) materiał wykończeniowy oraz kolorystykę elewacji budynków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomości należy określić przeprowadzonymi badaniami konserwatorskimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - g) na obszarze układu urbanistycznego obowiązuje pełna ochrona zachowanej zabytkowej struktury urbanistyczno–architektonicznej, ochrona historycznego układu ulic i placów, historycznych podziałów parcelacyjnych, historycznego sposobu zabudowy działek;
- 3) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków archeologicznych obowiązują następujące zasady:
- a) planowanie i realizacje inwestycji budowlanych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - b) badania archeologiczne należy wykonywać zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) w odniesieniu do obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące zasady:
- a) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków nie mogą podlegać rozbiórce, rozbudowie i nadbudowie;
  - b) inwestycje budowlane w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do ewidencji zabytków, ale nie objętych wpisem do rejestru zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy Prawo budowlane;
  - c) w odniesieniu do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje ochrona ich formy architektonicznej w zakresie gabarytów budynków, geometrii dachów, materiałów i kolorystyki pokrycia dachów, detali architektonicznych i wystroju elewacji, stolarki otworowej dotyczącej jej materiału, kształtu, wielkości, konstrukcji i podziału oraz stosowanych materiałów budowlanych;
  - d) nośniki reklamowe należy dostosowywać do wyglądu i konstrukcji reklam historycznych, szyldy na budynkach należy realizować jako stylizowane lub w formie liter przestrzennych, natomiast skrzynki gazowe (urządzenia techniczne) w zakresie rozmiaru i wygląd powinny nawiązywać do historycznego charakteru zabudowy.

#### 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu przestrzenią publiczną są: tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami US, tereny plaży i kąpieliska oznaczone symbolem Upk, tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami ZP, tereny parkingów publicznych oznaczone symbolami KP, tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD, tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami KDW, tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolami Kpj, tereny ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolami Kpr, tereny ciągów pieszych oznaczone symbolem Kx oraz część terenów zieleni naturalnej oznaczonych symbolami ZN wskazanych na rysunku planu;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej reklam w zakresie rodzajów oraz wielkości zostały określone w § 7 ust. 1 niniejszych ustaleń;
- 3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7 ust. 1 i ust. 7 niniejszych ustaleń oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

6. 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 terenów planu zgodnie z oznaczeniami linii zalewów na rysunku planu położona jest w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%;
  - b) na terenach położonych w zasięgu wielkiej wody obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach prawa wodnego;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują;
- 5) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody oznaczony na rysunku planu, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2;
- 6) obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oznaczone na rysunku planu, w odniesieniu do których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) teren objęty planem położony jest w obszarze aglomeracji Dobre Miasto wyznaczonej na podstawie Uchwały Nr XXXVII/758/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Dobre Miasto oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Dobre Miasto, co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu określonego w obowiązującym Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 2) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;
- 5) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na budynkach oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) 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;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej 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;
  - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) dla linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV ustala się strefy ograniczonego zagospodarowania (technologiczne) o szerokości 5,0 m mierząc od skrajnego przewodu linii;
  - b) w strefie ograniczonego zagospodarowania (technologicznej) zabrania się nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli oraz składowania różnego rodzaju materiałów;
  - c) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV oznaczone na rysunku planu strefy ograniczonego zagospodarowania (technologiczne) przestają obowiązywać;
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - e) szafki złączowo-pomiarowe należy lokalizować na granicy z działką budowlaną lub na ścianie budynku;



- f) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych odcinków sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - c) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się – stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych lub zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 13) 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.

#### 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) podstawową sieć komunikacyjną łączącą obszar planu z terenami sąsiednimi stanowią:
- a) droga krajowa nr 51 relacji granica państwa – Bezledy – Bartoszyce - Lidzbark Warmiński – Dobre Miasto – Olsztyn – Olsztynek, biegnąca ulicami: Olsztyńską, Grunwaldzką, Orła Białego i placem Jana Pawła II oznaczona na rysunku planu symbolem KD.01;
  - b) droga wojewódzka nr 530 relacji: Ostróda – Łukta – Dobre Miasto, biegnąca ulicami: Łużycką i Reszutka oznaczona na rysunku planu symbolem KD.02;
  - c) położona poza planem droga powiatowa nr 1447N relacji: Dobre Miasto – droga nr 1428N, biegnąca ulicą Łużycką wzdłuż południowo-zachodniej granicy planu;
- 2) sieć komunikacyjną w granicach planu obsługującą poszczególne tereny elementarne stanowią istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone symbolami KD, drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami Kpj, powiązane z drogami podstawowej sieci komunikacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w granicach planu adaptuje się wszystkie istniejące zjazdy z w/w dróg na poszczególne tereny elementarne;
- 4) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

#### 9. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) realizacja dróg publicznych gminnych – ulic oznaczonych symbolami KD.

#### 10. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) budowa parkingów publicznych na terenach oznaczonych symbolami KP;

- 2) budowa obiektów i urządzeń sportu oraz rekreacji na terenach oznaczonych symbolami US;
- 3) zagospodarowanie brzegów rzeki Łyny i Małej Łyny na terenach oznaczonych symbolami ZP i ZN, w tym realizacja ciągów pieszych i pieszo-rowerowych wraz z obiektami małej architektury.

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

## Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego.
<b>MW.01</b> <b>MW.02</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, garaże, parkingi, infrastruktura techniczna, obiekty i urządzenia sportu oraz rekreacji, zieleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, dopuszcza się wydzielenie działek obejmujących budynek lub zespół budynków wraz z obsługującymi je miejscami do parkowania oraz terenami zieleni i rekreacji, a także działek pod komunikację wewnętrzną lub sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – cztery kondygnacje nadziemne, dla budynku garażowego – jedna kondygnacja nadziemna;</p> <p>5) geometria dachu: dach dwuspadowy o nachyleniu połaci do 25 stopni;</p> <p>6) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni;</p> <p>7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,3 do 2,0 licząc w odniesieniu do całego terenu elementarnego lub działki budowlanej;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnej;</p> <p>9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu elementarnego lub działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny;</p> <p>10) teren elementarny oznaczony symbolem MW.01 położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>11) teren elementarny oznaczony symbolem MW.01 położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków archeologicznych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>13) tereny elementarne znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nich przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.</p>
<b>MW.03</b> <b>MW.04</b> <b>MW.05</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, garaże, parkingi, infrastruktura techniczna, obiekty</p>

<p><b>MW.06</b> <b>MW.07</b></p>	<p>i urządzenia sportu oraz rekreacji, zieleni.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</li> <li>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, dopuszcza się wydzielenie działek obejmujących budynek lub zespół budynków wraz z obsługującymi je miejscami do parkowania oraz terenami zieleni i rekreacji, a także działek pod komunikację wewnętrzną lub sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;</li> <li>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – trzy kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, dla budynku garażowego – jedna kondygnacja nadziemna;</li> <li>5) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 40 do 50 stopni;</li> <li>6) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni;</li> <li>7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,2 do 3,0;</li> <li>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnej;</li> <li>9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu elementarnego lub działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny;</li> <li>10) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami MW.03 i MW.06 zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomości podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</li> <li>11) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami MW.05, MW.06 i MW.07 zlokalizowane są obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</li> <li>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>13) teren elementarny oznaczony symbolem MW.05 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej natomiast teren elementarny oznaczony symbolem MW.07 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej w związku z czym mogą występować na nich przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.</li> </ol>
<p><b>MW.08</b> <b>MW.09</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, garaże, parkingi, infrastruktura techniczna, obiekty i urządzenia sportu oraz rekreacji, zieleni.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</li> <li>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, dopuszcza się wydzielenie działek obejmujących budynek lub zespół budynków wraz z obsługującymi je miejscami do parkowania oraz terenami zieleni i rekreacji, a także działek pod komunikację wewnętrzną lub sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;</li> <li>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – trzy kondygnacje nadziemne, dla budynku garażowego – jedna kondygnacja nadziemna;</li> <li>5) geometria dachu: dach dwuspadowy o nachyleniu połaci do 25 stopni;</li> <li>6) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni;</li> <li>7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,2 do 3,0;</li> </ol>

	<p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnej;</p> <p>9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu elementarnego lub działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny;</p> <p>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>11) teren elementarny oznaczony symbolem MW.08 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.</p>
<b>MW.10</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, garaże, parkingi, infrastruktura techniczna, obiekty i urządzenia sportu oraz rekreacji, zieleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach obejmujących budynek lub zespół budynków wraz z obsługującymi je miejscami do parkowania oraz terenami zieleni i rekreacji, a także działek pod komunikację wewnętrzną lub sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – trzy kondygnacje nadziemne, dla budynku garażowego – jedna kondygnacja nadziemna;</p> <p>5) geometria dachu: dach dwuspadowy o nachyleniu połaci do 25 stopni;</p> <p>6) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni;</p> <p>7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,5;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnej;</p> <p>9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu elementarnego lub działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny;</p> <p>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MN.01 MN.02 MN.03 MN.04 MN.05</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, infrastruktura techniczna, zieleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy;</p> <p>3) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>6) geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p>

	<p>7) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</p> <p>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,3;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;</p> <p>11) część terenu elementarnego MN.01 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu zlokalizowana jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>12) w granicach terenu elementarnego MN.05 zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z wyznaczoną na rysunku planu strefą ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>14) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN.05 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w odległości mniejszej niż 50,0 m od cmentarza na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały.</p>
<p><b>MU.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa.  Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane w parterze budynku, komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 200 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – nie wyznacza się;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;</p> <p>5) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połączy zawartym w przedziale od 40 do 50 stopni;</p> <p>6) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni;</p> <p>7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 1,0 do 3,0;</p> <p>8) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się (100% powierzchni działki zabudowanej istniejącym budynkiem);</p> <p>9) obowiązuje zakaz grodzenia w granicach całego terenu elementarnego;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy realizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</p> <p>11) w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w pasach drogowych dróg publicznych oraz na terenach parkingów ogólnodostępnych (publicznych);</p> <p>12) teren elementarny położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>13) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków archeologicznych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</p> <p>14) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków</p>

	<p>podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>16) teren elementarny znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.</p>
<b>MU.02</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane w parterze budynku, komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 200 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy: cztery kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;</p> <p>5) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 40 do 50 stopni;</p> <p>6) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni;</p> <p>7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 1,0 do 4,0;</p> <p>8) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się (100% powierzchni wydzielonych działek zabudowanych istniejącymi budynkami);</p> <p>9) obowiązuje zakaz grodzenia w granicach całego terenu elementarnego;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy realizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</p> <p>11) w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w pasach drogowych dróg publicznych oraz na terenach parkingów ogólnodostępnych (publicznych);</p> <p>12) teren elementarny położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>13) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków archeologicznych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</p> <p>14) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomych podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>16) dla istniejących garaży ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego.</p>
<b>MU.03</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane w parterze budynku, komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p>

- 2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek obejmujących budynek lub zespół budynków wraz z obsługującymi je miejscami do parkowania oraz terenami zieleni i rekreacji, a także działek pod komunikację wewnętrzną lub sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: cztery kondygnacje nadziemne;
- 5) geometria dachu: dach dwuspadowy o nachyleniu połaci do 25 stopni;
- 6) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni;
- 7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,2 do 1,2;
- 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 9) miejsca do parkowania należy realizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług;
- 10) w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w pasach drogowych dróg publicznych oraz na terenach parkingów ogólnodostępnych (publicznych);
- 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) teren elementarny znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.

**MU.04**  
**MU.06**

**Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.**

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa.

Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane w parterze budynku, komunikacja wewnętrzna, garaże, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleni.

- 1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;
- 2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 200 m<sup>2</sup>;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dla budynku garażowego – jedna kondygnacja nadziemna;
- 5) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;
- 6) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni;
- 7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,4 do 2,8;
- 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 9) miejsca do parkowania należy realizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług;
- 10) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem MU.06 zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomych podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

	<p>12) teren elementarny oznaczony symbolem MU.06 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych;</p> <p>13) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem MU.06 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w odległości mniejszej niż 50,0 m od cmentarza na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały.</p>
<b>MU.05</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane w parterze budynku, komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>2) zabudowę należy realizować jako (kamieniczną) szeregową w formie pierzei – dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działek;</p> <p>3) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 150 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>7) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni;</p> <p>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,8 do 2,8;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy realizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</p> <p>11) w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w pasach drogowych dróg publicznych oraz na terenach parkingów ogólnodostępnych (publicznych);</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MU.07 MU.08</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane w parterze budynku, komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>2) nową zabudowę należy realizować jako (kamieniczną) szeregową w formie pierzei – dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działek;</p> <p>3) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 100 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni;</p>



	<p>7) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni;</p> <p>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,2 do 3,0;</p> <p>9) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się (100% powierzchni wydzielonych działek zabudowanych istniejącymi budynkami);</p> <p>10) miejsca do parkowania należy realizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</p> <p>11) w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w pasach drogowych dróg publicznych oraz na terenach parkingów ogólnodostępnych (publicznych);</p> <p>12) w granicach terenów elementarnych zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomości podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</p> <p>13) w granicach terenów elementarnych zlokalizowane są obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>15) tereny elementarne znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej i mogą występować na nich przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.</p>
<p><b>MU.09</b> <b>MU.10</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane w parterze budynku, komunikacja wewnętrzna, garaże, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 100 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) dla budynku mieszkalnego ustala się poziom posadowienia parteru wynoszący maksymalnie 0,2 m mierząc od poziomu istniejącego chodnika biegnącego wzdłuż ulicy Łużyckiej przed głównym wejściem do budynku;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego od poziomu parteru – trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dla budynku garażowego – jedna kondygnacja nadziemna;</p> <p>6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połączy zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni;</p> <p>7) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni;</p> <p>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,2 do 3,0;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy realizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</p> <p>11) w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w pasach drogowych dróg publicznych oraz na terenach parkingów ogólnodostępnych (publicznych);</p> <p>12) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem MU.10 zlokalizowane są obiekty wpisane do</p>

	<p>rejestr zabytków nieruchomości podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</p> <p>13) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem MU.10 zlokalizowane są obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>15) tereny elementarne znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej i mogą występować na nich przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.</p>
<p><b>MU.11</b> <b>MU.12</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane w parterze budynku, komunikacja wewnętrzna, garaże, parkingi, infrastruktura techniczna, obiekty i urządzenia sportu oraz rekreacji, zieleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – trzy kondygnacje nadziemne, dla budynku garażowego – jedna kondygnacja nadziemna;</p> <p>5) geometria dachu: dach dwuspadowy o nachyleniu połaci do 25 stopni;</p> <p>6) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni;</p> <p>7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,3 do 1,5;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>9) miejsca do parkowania należy realizować w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</p> <p>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>11) teren elementarny oznaczony symbolem MU.11 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.</p>
<p><b>U.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z prowadzeniem usług nieuciążliwych. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – nie wyznacza się;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy: sześć kondygnacji nadziemnych;</p> <p>5) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci do 25 stopni;</p> <p>6) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni lub brązu;</p>

	<p>7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 1,0 do 6,0;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>9) obowiązuje zakaz grodzenia w granicach całego terenu elementarnego;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy realizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</p> <p>11) w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych na terenach parkingów ogólnodostępnych (publicznych);</p> <p>12) teren elementarny położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>13) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków archeologicznych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały.</p>
<p><b>U.02</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z prowadzeniem usług nieuciążliwych. Przeznaczenie uzupełniające: mieszkanie dla właściciela obiektu realizowane jako wbudowane w budynku przeznaczenia podstawowego, komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 500 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – nie wyznacza się;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>5) geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</p> <p>7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 1,0 do 2,0;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu elementarnego lub działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</p> <p>10) teren elementarny położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>11) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków archeologicznych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</p> <p>12) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomości podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały.</p>
<p><b>U.03</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej.</b> Teren obejmujący dawny Kościół ewangelicki obecnie bibliotekę publiczną. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z prowadzeniem usług nieuciążliwych, w szczególności kultury, edukacji i nauki. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – nie wyznacza się;</p> <p>3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym w szczególności: ustalenia</p>

	<p>zasad i warunków podziału, wewnętrznych linii zabudowy, wysokości zabudowy, geometrii i kolorystyki dachów, rodzaju i kolorystyki elewacji, wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, lokalizacji infrastruktury technicznej oraz innych obiektów i urządzeń obowiązują ustalenia § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</p> <p>4) miejsca do parkowania należy realizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</p> <p>5) w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w pasach drogowych dróg publicznych oraz na terenach parkingów ogólnodostępnych (publicznych);</p> <p>6) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomości podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały.</p>
<p><b>U.04</b> <b>U.06</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z prowadzeniem usług nieuciążliwych. Przeznaczenie uzupełniające: tymczasowe obiekty budowlane (sezonowe) i instalacje służące np. wystawiennictwu oraz promocji kultury, sztuki i nauki, komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 500 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>5) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni;</p> <p>6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</p> <p>7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,5 do 3,0;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu elementarnego lub działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</p> <p>10) w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w pasach drogowych dróg publicznych oraz na terenach parkingów ogólnodostępnych (publicznych);</p> <p>11) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem U.04 zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomości podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</p> <p>12) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem U.06 zlokalizowany jest obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały.</p>
<p><b>U.05</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z prowadzeniem usług nieuciążliwych, w szczególności edukacji, nauki, opieki społeczno-środowiskowej, gastronomii. Przeznaczenie uzupełniające: tymczasowe obiekty budowlane (sezonowe) i instalacje służące np. wystawiennictwu oraz promocji kultury, sztuki i nauki, komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 500 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p>

	<p>4) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>5) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni;</p> <p>6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</p> <p>7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,5 do 3,0;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu elementarnego lub działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</p> <p>10) w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w pasach drogowych dróg publicznych oraz na terenach parkingów ogólnodostępnych (publicznych);</p> <p>11) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomości podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</p> <p>12) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały.</p>
<p><b>U.07</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z prowadzeniem usług nieuciążliwych, w szczególności kultury, edukacji, nauki, opieki społeczno-środowiskowej, schroniska młodzieżowego. Baza straży pożarnej. Przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, komunikacja wewnętrzna, garaże, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku przeznaczenia podstawowego – trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dla budynku garażowego – jedna kondygnacja nadziemna;</p> <p>5) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o nachyleniu połaci do 15 stopni;</p> <p>6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</p> <p>7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,2 do 2,4;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu elementarnego lub działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</p> <p>10) w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w pasach drogowych dróg publicznych oraz na terenach parkingów ogólnodostępnych (publicznych).</p>
<p><b>UP.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i produkcyjna związana z prowadzeniem usług nieuciążliwych i produkcji nieuciążliwej, w szczególności handlu, gastronomii, drobne rzemiosło. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, garaże, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń.</p> <p>1) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>;</p> <p>2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p>

	<p>3) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne;</p> <p>4) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 30 stopni;</p> <p>5) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu;</p> <p>6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,2 do 1,2;</p> <p>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>8) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu elementarnego lub działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług i 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni produkcji;</p> <p>9) teren elementarny znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.</p>
<b>UK.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy kultu religijnego.</b>  Teren obejmujący Kościół Najświętszego Zbawiciela i Wszystkich Świętych – Kolegiata i zabudowania kolegiackie.  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa związana z kultem religijnym.  Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – nie wyznacza się;</p> <p>3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym w szczególności: ustalenia zasad i warunków podziału, wewnętrznych linii zabudowy, wysokości zabudowy, geometrii i kolorystyki dachów, rodzaju i kolorystyki elewacji, wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, lokalizacji infrastruktury technicznej oraz innych obiektów i urządzeń obowiązują ustalenia § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</p> <p>4) miejsca do parkowania należy lokalizować w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych oraz na terenach parkingów ogólnodostępnych (publicznych);</p> <p>5) teren elementarny położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>6) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków archeologicznych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</p> <p>7) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomości podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały.</p>
<b>UK.02</b>	<p><b>Tereny zabudowy kultu religijnego.</b>  Teren obejmujący Kapliczkę przydrożną.</p> <p>1) adaptuje się istniejący obiekt budowlany;</p> <p>2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – nie wyznacza się;</p> <p>3) obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomości podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały.</p>
<b>US.01</b>	<p><b>Tereny sportu i rekreacji.</b>  Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, obiekty małej architektury, w tym wiaty i zadaszenia.  Przeznaczenie uzupełniające: budynki administracyjno-socjalne, budynki gastronomiczne z bazą noclegową, budynki gospodarcze, sanitariaty, komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p>

- 2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 0,5 ha;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – nie wyznacza się;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna, dla pozostałych budynków – trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 5) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, dopuszcza się na części dachu stosowanie dachów płaskich i tarasów dachowych;
- 6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, dla dachów płaskich i tarasów dachowych nie ustala się kolorystyk;
- 7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5;
- 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni terenu elementarnego lub działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu elementarnego lub działki w ilości nie mniejszej niż 20 miejsc postojowych;
- 10) w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w pasach drogowych dróg publicznych oraz na terenach parkingów ogólnodostępnych (publicznych);
- 11) część terenu elementarnego położona jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 12) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w odległości mniejszej niż 50,0 m od cmentarza na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały.

#### US.02

##### **Tereny sportu i rekreacji.**

Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, amfiteatr.

Przeznaczenie uzupełniające: obiekt obsługi technicznej z częścią socjalno-sanitarną, obiekty małej architektury, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, zieleń.

- 1) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 4000 m<sup>2</sup>;
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – nie wyznacza się;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna;
- 4) geometria dachu: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci do 50 stopni lub dachy łukowe (półokrągłe), dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i tarasów dachowych;
- 5) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu, w przypadku dachów płaskich i tarasów dachowych nie ustala się;
- 6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni terenu elementarnego lub działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 8) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu elementarnego lub działki w ilości nie mniejszej niż 10 miejsc postojowych;
- 9) w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w pasach drogowych dróg publicznych oraz na terenach parkingów ogólnodostępnych (publicznych);
- 10) część terenu elementarnego położona jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;

	<p>11) część terenu elementarnego zlokalizowana jest w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 6 niniejszej uchwały.</p>
<b>US.03</b>	<p><b>Tereny sportu i rekreacji.</b> Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, w tym hala sportowa. Przeznaczenie uzupełniające: budynki administracyjno-socjalne, obiekty małej architektury, komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku przeznaczenia podstawowego – 14,0 m, dla budynku administracyjno-socjalnego trzy kondygnacje nadziemne;</p> <p>5) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połączy zawartym w przedziale od 15 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i tarasów dachowych;</p> <p>6) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, dla dachu płaskiego i tarasu dachowego nie ustala się kolorystyki;</p> <p>7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,8;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni terenu elementarnego lub działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu elementarnego lub działki w ilości nie mniejszej niż 20 miejsc postojowych.</p>
<b>Upk.01</b>	<p><b>Tereny plaży i kąpieliska</b> – stanowiące dostęp do wód publicznych. Teren przestrzeni publicznej plaży i kąpieliska o nawierzchni naturalnej – trawiastej lub piaszczystej.</p> <p>1) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury;</p> <p>2) dopuszcza się montaż publicznych toalet kontenerowych na okres lata;</p> <p>3) należy zachować istniejące zakrzewienia;</p> <p>4) obowiązuje zakaz grodzenia;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację kładki pieszej łączącej teren plaży z obszarami położonymi poza planem w miejscu nie kolidującym z istniejącą zielenią wysoką i wodną;</p> <p>6) teren elementarny położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>7) część terenu elementarnego zlokalizowana jest w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 6 niniejszej uchwały.</p>
<b>WS.01 WS.02 WS.03 WS.04 WS.05 WS.06</b>	<p><b>Tereny wód powierzchniowych.</b></p> <p>1) obowiązuje zakaz grodzenia;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację pomostów kajakowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację kładek w miejscach skrzyżowania ciągów pieszo-rowerowych z rzeką oraz infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;</p> <p>4) tereny elementarne położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>5) tereny elementarne oznaczone symbolami WS.01 i WS.02 oraz część terenu WS.03 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położone są na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków archeologicznych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały.</p>



<p><b>WS.07</b> <b>WS.08</b></p>	<p><b>Tereny wód powierzchniowych.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje zakaz grodzenia;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację pomostów kajakowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;</li> <li>4) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenów elementarnych;</li> <li>5) tereny elementarne położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały.</li> </ol>
<p><b>ZC.01</b></p>	<p><b>Tereny cmentarza.</b> Przeznaczenie podstawowe: istniejący (czynny) cmentarza komunalny wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Przeznaczenie uzupełniające: obiekty sakralne w formie małej architektury, tablice informacyjne związane z funkcjonowaniem cmentarza, dojścia i dojazdy, infrastruktura techniczna, zielen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje ochrona i zachowanie istniejącego układu przestrzennego (alei, układu kwater) ochrona drzewostanu, ochrona nagrobków i innych elementów małej architektury;</li> <li>2) nowe groby w zakresie powierzchni i głębokości należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących cmentarzy;</li> <li>3) w zagospodarowaniu terenu należy utrzymać powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni terenu elementarnego;</li> <li>4) miejsca do parkowania dla terenu cmentarza należy lokalizować na terenach parkingów publicznych oznaczonych symbolami KP.04 i KP.05;</li> <li>5) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomości podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały.</li> </ol>
<p><b>ZD.01</b></p>	<p><b>Tereny ogrodów działkowych.</b> Przeznaczenie podstawowe: istniejące ogrody działkowe. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna, zielen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zagospodarowanie terenu elementarnego należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ogrodów działkowych;</li> <li>2) część terenu elementarnego położona jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;</li> <li>3) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>ZP.01</b></p>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem ciągów komunikacji pieszej i rowerowej oraz infrastruktury technicznej;</li> <li>2) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu zlokalizowana jest w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 6 niniejszej uchwały;</li> <li>3) teren elementarny znajduje się w strefie wymagającej podniesienia terenu ze względu na niebezpieczeństwo powodzi (podtapianie fundamentów Kolegiaty), w związku z czym działania przeciwpowodziowe należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;</li> <li>4) na terenie położonym w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1% zakazuje się sadzenia drzew i krzewów;</li> <li>5) teren elementarny położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;</li> <li>6) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków archeologicznych podlegającym ochronie konserwatorskiej na</li> </ol>

	zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały.
<b>ZP.02</b> <b>ZP.07</b> <b>ZP.08</b> <b>ZP.09</b> <b>ZP.10</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportu oraz rekreacji, a także obiektów małej architektury;</li> <li>2) dopuszcza się urządzenie ciągów komunikacji pieszej i rowerowej oraz infrastruktury technicznej;</li> <li>3) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem ZP.02 dopuszcza się lokalizację budynku informacji turystycznej o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> i wysokości do 5,0 m;</li> <li>4) teren elementarny oznaczony symbolem ZP.02 położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;</li> <li>5) teren elementarny oznaczony symbolem ZP.02 położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków archeologicznych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</li> <li>6) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem ZP.09 należy zachować istniejące zadrzewienia z wyjątkiem miejsc lokalizacji planowanych obiektów budowlanych;</li> <li>7) należy zachować istniejący rów melioracyjny przebiegający przez teren elementarny oznaczony symbolem ZP.09 i utrzymywać go w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych;</li> <li>8) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem ZP.10 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w odległości mniejszej niż 50,0 m od cmentarza na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały.</li> </ol>
<b>ZP.03</b> <b>ZP.04</b> <b>ZP.05</b> <b>ZP.06</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;</li> <li>2) dopuszcza się urządzenie ciągów komunikacji pieszej i rowerowej oraz infrastruktury technicznej;</li> <li>3) teren elementarny oznaczony symbolem ZP.03 oraz część pozostałych terenów elementarnych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;</li> <li>4) teren elementarny oznaczony symbolem ZP.03 oraz część terenów elementarnych oznaczonych symbolami ZP.04 i ZP.05 zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków archeologicznych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</li> <li>5) część terenów elementarnych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu zlokalizowana jest w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 6 niniejszej uchwały;</li> <li>6) na terenie położonym w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1% zakazuje się sadzenia drzew i krzewów.</li> </ol>
<b>ZN.01</b> <b>ZN.02</b> <b>ZN.03</b> <b>ZN.04</b> <b>ZN.05</b> <b>ZN.06</b> <b>ZN.07</b> <b>ZN.08</b>	<p><b>Tereny zieleni naturalnej.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje zakaz grodzenia;</li> <li>2) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem ścieżek pieszo-rowerowych oraz infrastruktury technicznej;</li> <li>3) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia;</li> <li>4) ścieżki pieszo-rowerowe pomiędzy rzeką Łyną a Małą Łyną należy realizować jako platformy (pomosty) drewniane z dostosowaniem do istniejącej rzeźby terenu i zieleni;</li> <li>5) należy zachować istniejące rowy melioracyjne;</li> <li>6) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych;</li> <li>7) część terenów elementarnych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w §</li> </ol>

	<p>7 ust. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>8) część terenów elementarnych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu zlokalizowana jest w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 6 niniejszej uchwały;</p> <p>9) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami ZN.06, ZN.07 i ZN.08 zlokalizowane są istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały.</p>
<b>KG.01</b>	<p><b>Tereny garaży.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa garażowa. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleni.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</li> <li>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 20 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linie zabudowy – nie ustala się;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 3,5 m;</li> <li>5) geometria dachu: dach jednospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci do 15 stopni;</li> <li>6) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni lub grafitu;</li> <li>7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,5 do 1,0;</li> <li>8) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się;</li> <li>9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.</li> </ol>
<b>KP.01 KP.02 KP.03 KP.04 KP.05 KP.06 KP.07</b>	<p><b>Tereny parkingów publicznych.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</li> <li>2) w zagospodarowaniu parkingów należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;</li> <li>4) tereny elementarne oznaczone symbolami KP.01 i KP.02 położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;</li> <li>5) tereny elementarne oznaczone symbolami KP.01 i KP.02 położone są na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków archeologicznych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</li> <li>6) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem KP.05 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w odległości mniejszej niż 50,0 m od cmentarza na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały.</li> </ol>
<b>KD.01</b>	<p><b>Tereny dróg publicznych.</b> Istniejąca droga krajowa nr 51 biegnąca ulicami: Olsztyńską, Grunwaldzką, Orła Białego i placem Jana Pawła II.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) droga (ulica) w klasie technicznej GP – główna ruchu przyspieszonego;</li> <li>2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;</li> <li>4) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;</li> <li>5) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze wpisanym</li> </ol>

	do rejestru zabytków nieruchomych oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków archeologicznych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały.
<b>KD.02</b>	<p><b>Tereny dróg publicznych.</b> Istniejąca droga wojewódzka nr 530 biegnąca ulicami: Łużycką i Reszutka.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) droga (ulica) w klasie technicznej Z – zbiorcza;</li> <li>2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;</li> <li>4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;</li> <li>5) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;</li> <li>6) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków archeologicznych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały.</li> </ol>
<b>KD.03 KD.04 KD.05 KD.06</b>	<p><b>Tereny dróg publicznych.</b> Istniejące i projektowane ulice.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) droga (ulica) w klasie technicznej D – dojazdowa;</li> <li>2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;</li> <li>4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;</li> <li>5) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie zatok postojowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;</li> <li>6) zaleca się wprowadzenie wzdłuż ulic nasadzeń roślinności wysokiej – alejowych.</li> </ol>
<b>KDW.01 KDW.02 KDW.03 KDW.04 KDW.05 KDW.06 KDW.07</b>	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych.</b> Istniejące i projektowane ulice.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;</li> <li>4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie zatok postojowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;</li> <li>5) zaleca się wprowadzenie wzdłuż ulic nasadzeń roślinności wysokiej – alejowych;</li> <li>6) tereny elementarne oznaczone symbolem KDW.01 i KDW.05 położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;</li> <li>7) tereny elementarne oznaczone symbolem KDW.01 i KDW.05 położone są na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków archeologicznych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały.</li> </ol>
<b>Kpj.01 Kpj.02 Kpj.03 Kpj.04 Kpj.05 Kpj.06 Kpj.07 Kpj.08 Kpj.09 Kpj.10</b>	<p><b>Tereny ciągów pieszo-jezdnych.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;</li> <li>3) teren elementarny oznaczony symbolem Kpj.02 oraz część terenów oznaczonych symbolami Kpj.04 i Kpj.08 zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;</li> </ol>

	<p>4) teren elementarny oznaczony symbolem Kpj.02 położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków archeologicznych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</p> <p>5) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem Kpj.04 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu zlokalizowana jest w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 6 niniejszej uchwały.</p>
<p><b>Kpr.01</b> <b>Kpr.02</b> <b>Kpr.03</b> <b>Kpr.04</b> <b>Kpr.05</b> <b>Kpr.06</b> <b>Kpr.07</b></p>	<p><b>Tereny ciągów pieszo-rowerowych.</b></p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;</p> <p>3) tereny elementarne oznaczone symbolami Kpr.01, Kpr.03 i Kpr.05 położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>4) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem Kpr.01 położona jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków archeologicznych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;</p> <p>5) część terenów elementarnych oznaczonych symbolami Kpr.01, Kpr.03 i Kpr.05 zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu zlokalizowana jest w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 6 niniejszej uchwały.</p>
<p><b>Kx.01</b></p>	<p><b>Tereny ciągów pieszych.</b></p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;</p> <p>3) teren elementarny położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>4) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków archeologicznych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały.</p>
<p><b>TI.01</b> <b>TI.02</b> <b>TI.03</b> <b>TI.04</b></p>	<p><b>Tereny infrastruktury technicznej.</b></p> <p>1) tereny istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>2) tereny elementarne oznaczone symbolami TI.01 i TI.02 położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>3) tereny elementarne oznaczone symbolami TI.01 i TI.02 położone są na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków archeologicznych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały.</p>

### Rozdział 3.

#### Ustalenia końcowe.

**§ 9.** Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie ulicy Górnej i Olsztyńskiej w Dobrym Mieście” uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/276/98 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 28 kwietnia 1998 roku w granicach niniejszego planu.

**§ 10.** Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulicy Łużyckiej i rzeki Łyny” uchwalonego Uchwałą Nr LIX/398/2014 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 24 czerwca 2014 roku w granicach niniejszego planu.

**§ 11.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrego Miasta.

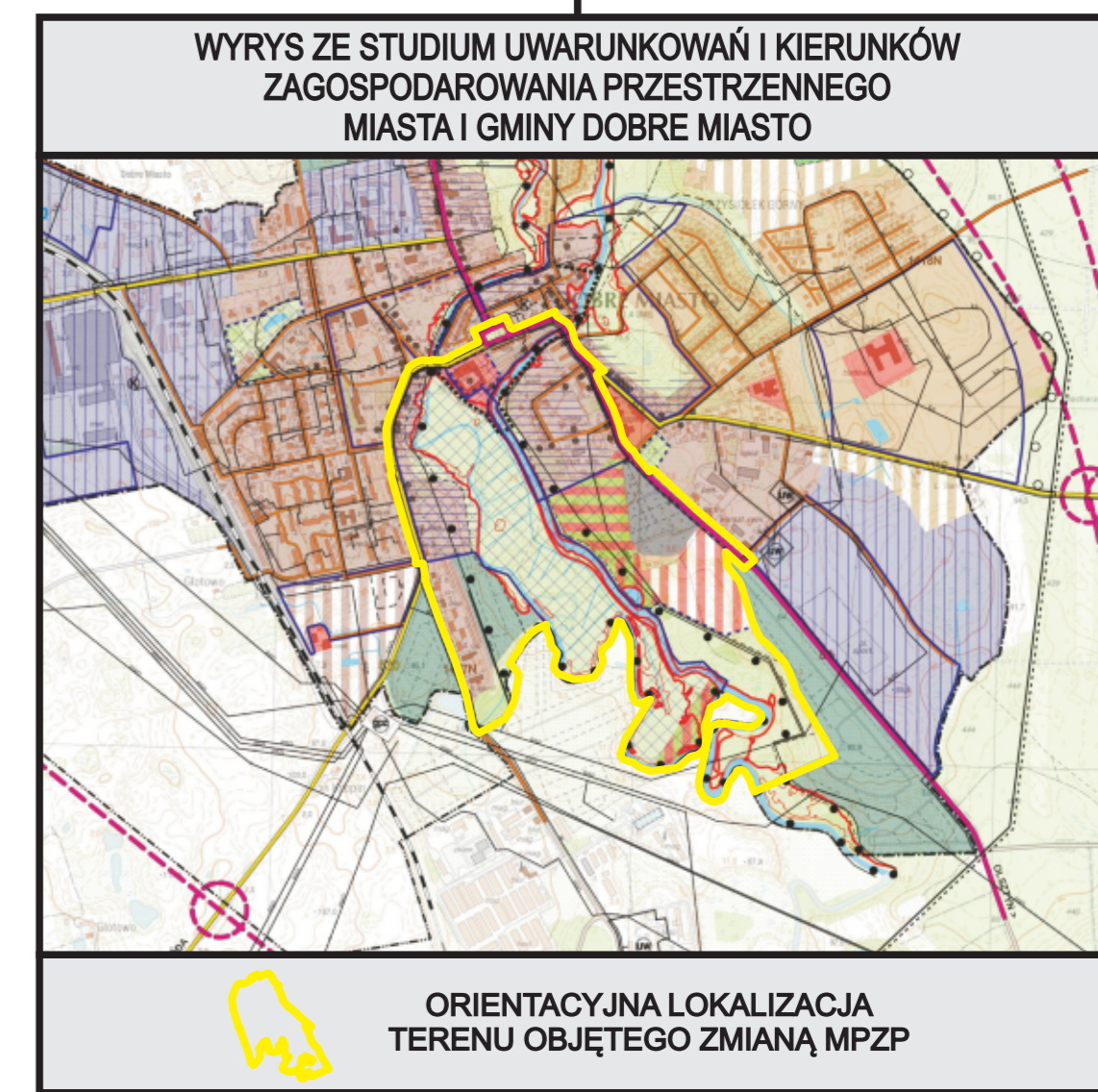
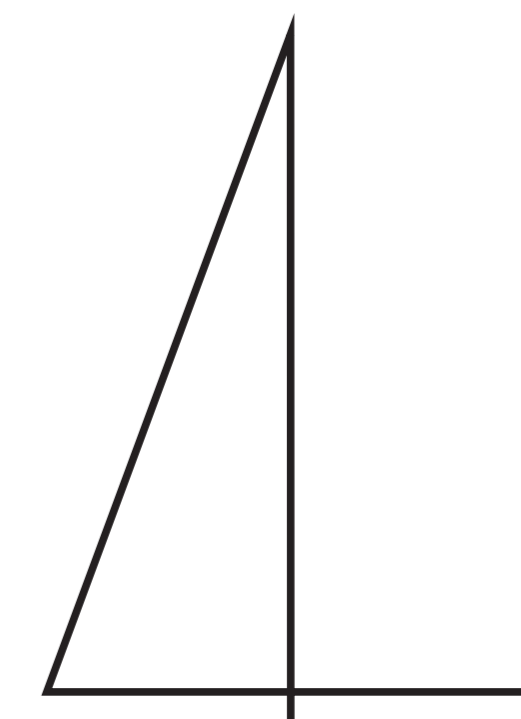
§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

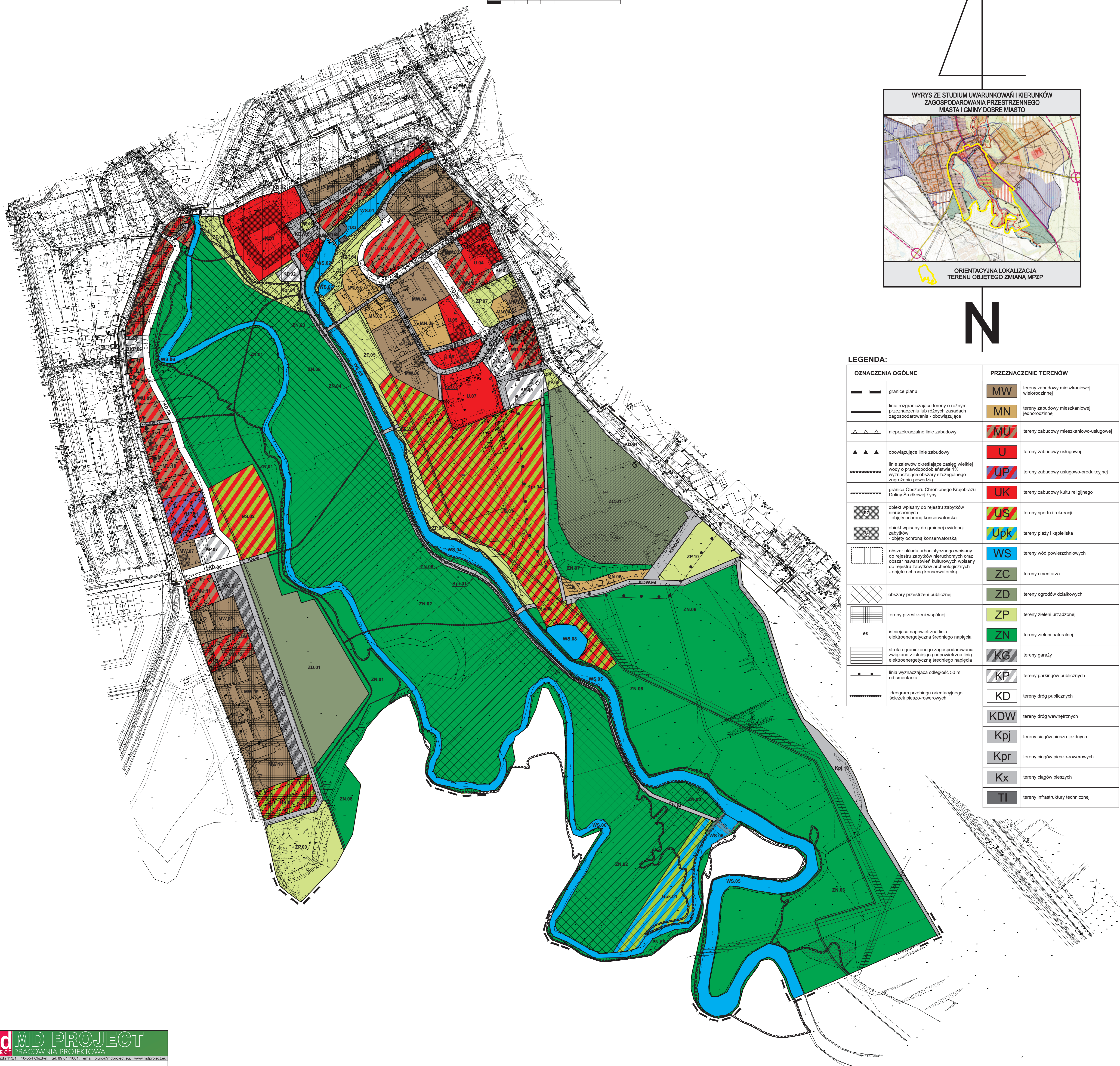
**Joachim Zawacki**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC: ŁUŻYCKIEJ, OLSZTYŃSKIEJ, GÓRNEJ, ORŁA BIAŁEGO I RZĘKI ŁYNY W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH MIASTA DOBRE MIASTO

SKALA 1:2000



N



**LEGENDA:**

OZNACZENIA OGÓLNE	PRZEZNACZENIE TERENÓW
— — — — —	<b>MW</b> tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
— — — — —	<b>MN</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
△ △ △ △ △	<b>MU</b> tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
▲ ▲ ▲ ▲ ▲	<b>U</b> tereny zabudowy usługowej
— — — — —	<b>UP</b> tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej
— — — — —	<b>UK</b> tereny zabudowy kultury religijnej
⊕	<b>US</b> tereny sportu i rekreacji
⊕	<b>Upk</b> tereny plaży i kąpieliska
— — — — —	<b>WS</b> tereny wód powierzchniowych
— — — — —	<b>ZC</b> tereny cmentarza
— — — — —	<b>ZD</b> tereny ogrodów działkowych
— — — — —	<b>ZP</b> tereny zieleni urządzonej
— — — — —	<b>ZN</b> tereny zieleni naturalnej
— — — — —	<b>KG</b> tereny garaży
— — — — —	<b>KP</b> tereny parkingów publicznych
— — — — —	<b>KD</b> tereny dróg publicznych
— — — — —	<b>KDW</b> tereny dróg wewnętrznych
— — — — —	<b>Kpj</b> tereny ciągów pieszo-jezdnych
— — — — —	<b>Kpr</b> tereny ciągów pieszo-rowerowych
— — — — —	<b>Kx</b> tereny ciągów pieszych
— — — — —	<b>TI</b> tereny infrastruktury technicznej



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Łużyckiej, Olsztyńskiej, Górnej, Orła Białego i rzeki Łyny w granicach administracyjnych miasta Dobrze Miasto

Główny projektant	Paweł Jabłoński POIU G-313/2014
Projektant	Dariusz Łąguna POIU G-156/2003

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Dobrym Mieście Nr XXXVIII/256/2017 z dnia 30 marca 2017 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego pod poz. z dnia r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/256/2017  
Rady Miejskiej w Dobrym Mieście  
z dnia 30 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Łużyckiej, Olsztyńskiej, Górnej, Orła Białego i rzeki Łyny w granicach administracyjnych miasta Dobre Miasto.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) w wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag dotyczących projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Łużyckiej, Olsztyńskiej, Górnej, Orła Białego i rzeki Łyny w granicach administracyjnych miasta Dobre Miasto” wpłynęły dwie uwagi.

Lp	Data wpływu uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie	Uzasadnienie
1	13.03.2017	dz. nr 3407/01 obręb 4 miasta Dobre Miasto	Złożona uwaga odnosi się do terenu elementarnego oznaczonego symbolem U.07, który stanowi „Tereny zabudowy usługowej”. Składający uwagę wnosi, że część działki położonej w granicach w/w terenu styka się bezpośrednio z zaprojektowaną i przygotowaną do realizacji inwestycją polegającą na rozbudowie stadionu o tartanową bieżnię okólną. W projekcie planu jest mowa o adaptacji istniejących zabudowań na terenie U.07, a w dolnej jej części znajdują się zabudowania garażowe, które stanowią wyraźną przeszkodę w rozwoju obszaru stadionu. Dolna część terenu U.07 została objęta projektem rozbudowy stadionu. Przeznaczenie działki na terenie U.07 oraz jej kształt może stanowić poważny problem inwestycyjny w trakcie modernizacji stadionu (np. oświetlenie, trakt piesze, rowerowe), a w późniejszym okresie również utrudnienie w swobodnym dostępie do bieżni.	Nie uwzględnić	Po przeprowadzonej analizie złożonej uwagi należy stwierdzić, że nie może zostać uwzględniona z powodów wskazanych poniżej. W punkcie 1 paragrafu 8 ustaleń szczegółowych dla terenu elementarnego U.07 zapisano, iż: „adaptuje się istniejące obiekty budowlane”, co zgodnie z definicją zawartą w paragrafie 5 oznacza, że „... należy przez to rozumieć budynek, budowlę lub obiekt małej architektury istniejący do zachowania, który może podlegać rozbiórce i odbudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz remontowi łącznie ze zmianą funkcji określoną w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego, z uwzględnieniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określonych w § 7 ust. 4”. Przytoczona definicja i zapis adaptacji istniejących obiektów budowlanych oznacza, że istniejące budynki na terenie U.07 mogą pozostać i mogą podlegać różnym procesom inwestycyjno-budowlanym, natomiast w przypadku kolizji powstałej w wyniku innego (nowego) zagospodarowania tego terenu mogą podlegać rozbiórce, gdyż zacytowane powyżej zapisy planu nie narzucają bezwzględnego obowiązku pozostawienia istniejących budynków. W związku z powyższym zarzut mówiący o możliwości wystąpienia kolizji istniejącego garażu z projektowaną bieżnią jest bezzasadny, gdyż to od właściciela budynków (w tym przypadku Gminy Dobre Miasto) zależy, czy dany obiekt zostanie rozebrany przed przystąpieniem do realizacji rozbudowy stadionu. Ponadto zarzut składający uwagę mówiący o tym, że na terenie U.07 w przypadku konieczności wykonania np. oświetlenia, traktów pieszych i rowerowych związanych z rozbudową stadionu nie będzie można realizować powyższych zamierzeń jest również bezzasadny, gdyż w ustaleniach dotyczących przeznaczenia uzupełniającego zapisano możliwość realizacji „obektów i urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych, komunikacji wewnętrznej, garaży, parkingów, infrastruktury technicznej, zieleni”, co jednoznacznie wskazuje na możliwość realizacji oświetlenia oraz traktów pieszych i rowerowych lub komunikacji wewnętrznej.
2	22.03.2017	dz. nr 135 obręb 4 miasta Dobre Miasto	Złożona uwaga odnosi się do terenu elementarnego oznaczonego symbolem MU.02, który stanowi „Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”. Składający uwagę wnosi, że nieruchomość oznaczona numerem 281403_4.0004.135 przy ulicy Orła Białego zabudowana garażem leży w granicach obszaru oznaczonego w planie symbolem MU.02. W projekcie planu w rozdziale II, paragraf 8., w ustaleniach szczegółowych dla w/w terenu elementarnego w pkt. 16. zawarto zapis: „dla istniejących garaży ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego”. Obecnie na terenie MU.02 znajduje się 47 garaży. W związku z powyższym (składający uwagę) wnioskuję o zmianę przeznaczenia terenu zajmowanego przez zespół garaży na „KG” czyli „tereny garaży”.	Nie uwzględnić	Po przeprowadzonej analizie złożonej uwagi należy stwierdzić, że nie może zostać uwzględniona z powodów wskazanych poniżej. W punkcie 1. paragrafu 8. ustaleń szczegółowych dla terenu elementarnego MU.02 zapisano, że: „adaptuje się istniejące obiekty budowlane”, co zgodnie z definicją zawartą w paragrafie 5. oznacza, że „... należy przez to rozumieć budynek, budowlę lub obiekt małej architektury istniejący do zachowania, który może podlegać rozbiórce i odbudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz remontowi łącznie ze zmianą funkcji określoną w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego, z uwzględnieniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określonych w § 7 ust. 4”. Przytoczona definicja i warunek adaptacji istniejących obiektów budowlanych oznacza, że istniejące budynki garażowe na terenie MU.02 mogą w ramach tymczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu podlegać różnym procesom inwestycyjno-budowlanym, takim jak choćby remont, co jednoznacznie dowodzi, że zespół istniejących garaży nie został przeznaczony do likwidacji. Funkcjonowanie istniejących garaży zapewni również wskazany przez składającego uwagę zapis pkt 16., który stanowi, że: „dla istniejących garaży ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego”, natomiast czas realizacji przeznaczenia podstawowego, czyli zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie został precyzyjnie określony (poprzez podanie daty). Plan zagospodarowania przestrzennego określa możliwości inwestycyjne poszczególnych terenów, czyli stwarza możliwości realizacji inwestycji w przyszłości nie określając dokładnie okresu ich realizacji, czego dowodzi sama nazwa, gdyż jest to „plan zagospodarowania ...”, a nie harmonogram, który precyzyjnie określa czas i zakres konkretnych inwestycji, w związku z czym pytania składającego uwagę o okres realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej w miejscu istniejących garaży skierowane powinno być do właściciela nieruchomości, gdyż sam plan określa wyłącznie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie MU.02 lecz nie precyzuje terminu realizacji Planowane w przyszłości zagospodarowanie terenu MU.02 pod zabudowę mieszkaniowo-usługową jest zasadne ze względu na specyficzne i nietypowe położenie w/w teren, posiadającego nieprzeciętne walory przyrodnicze i kulturowe (historyczne). Teren elementarny MU.02 położony jest nad brzegiem rzeki Łyny na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny oraz w sąsiedztwie Kolegiaty i zabudowań kolegiackich, obiektu o bardzo wysokich walorach kulturowych, ponadto na terenie „Układu urbanistycznego” wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych oraz na terenie „Nawarstwień kulturowych starego miasta” wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych.



