

**UCHWAŁA Nr**  
**Rady Miejskiej w Dobrym Mieście**  
**z dnia                      r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto  
w rejonie wsi Urbanowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, zmiany: z 2017 r. poz. 1566) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994, zmiany: z 2018 r. poz. 1000), 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.** Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Urbanowo”, zwany dalej planem.

**§ 2.** Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr L/314/2017 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 13 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Urbanowo.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Urbanowo”,
- 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 I**  
Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - UP – teren zabudowy usług publicznych,
  - US – teren sportu i rekreacji,
  - ZP – teren zieleni urządzonej,
  - WS – teren wód powierzchniowych,
  - ZL – teren zieleni leśnej,
  - TI – teren infrastruktury technicznej,
  - Kpj – teren ciągu pieszo-jezdnego,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5.** Ilekczo 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;

2) budynku użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony na cele zdefiniowane w przepisach w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) 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;

4) 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;

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

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

7) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem.

**§ 6.1.** 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) granicy strefy ochrony bezpośredniej istniejącego ujęcia wody;

6) granicy obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – objętego ochroną konserwatorską.

**§ 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 planie określono zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane, w tym minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

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

5) w zakresie elewacji wprowadza się następujące zasady:

a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;

b) nakaz stosowania stonowanych pastelowych kolorów harmonizujących z otoczeniem;

6) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz lokalizacji reklam, w tym tablic i urządzeń reklamowych;

7) dopuszcza się lokalizację jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup> na jednym budynku.

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

1) teren planu położony jest poza obszarami objętymi prawnymi formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody;

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

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

4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 8 niniejszej uchwały.

## 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 oraz określające parametry zabudowy.

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

1) w granicach planu zlokalizowany jest „Park” wpisany do gminnej ewidencji zabytków - objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - oznaczony na rysunku planu:

| L.p. | Nazwa obszaru (obiektu) | Miejscowość | Czas powstania | Oznaczenie terenu elementarnego w planie                                    |
|------|-------------------------|-------------|----------------|---|
| 1    | Park                    | Urbanowo    | XIX wiek       | Cały obszar planu – UP.01, US.01, ZP.01, TI.01, Kpj.01, ZL.01, ZL.02, WS.01 |

2) w odniesieniu do obszarów wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące zasady:

a) w granicach historycznego „Parku” obowiązuje zakaz zmian układu przestrzennego oraz wycinki starodrzewu i likwidacji historycznych elementów;

b) wszelkie działania w odniesieniu do obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy Prawo budowlane.

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

1) w granicach planu przestrzenią publiczną są: teren zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem UP, teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem US oraz teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP;

2) zasady i warunki sytuowania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni w zakresie gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane zostały określone w § 7 ust. 1 i ust. 10 niniejszych ustaleń oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego.

6. 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 zaopatrzonej w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

zostały określone w § 7 i w § 8.

7. 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 – nie występują;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują (brak audytu krajobrazowego);
- 5) obszar objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oznaczony na rysunku planu, w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4;
- 6) strefa ochrony bezpośredniej istniejącego ujęcia wody oznaczona na rysunku planu, na której obowiązują zasady w zakresie użytkowania gruntów określone w przepisach prawa wodnego.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – w granicach planu nie ustala się szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) w granicach planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 2) w granicach planu wprowadza się zakaz zabudowy na terenach zieleni leśnej oznaczonych symbolami ZL, obejmujących lasy (Ls) zgodnie z ewidencją gruntów;

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

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenów i przyszłym zagospodarowaniem określonym w planie;
- 3) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) 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;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów i nawierzchni utwardzonych w granicach działek budowlanych należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) w granicach planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV;
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w

przepisach odrębnych;

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

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

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

9) 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;

10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zachowujących normy emisji spalin określone w przepisach odrębnych;

11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów 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.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) powiązanie terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym należy realizować istniejącymi i projektowanymi zjazdami z przylegającej drogi wewnętrznej położonej poza granicami niniejszego planu oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kpj.01;

2) w granicach planu nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i nie ustala się sposobu ich realizacji;

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

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu realizacji przeznaczenia terenu oraz zagospodarowania, urządzania i użytkowania określonego ustaleniami szczegółowymi 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.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

15. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) budowa obiektów i urządzeń sportu oraz rekreacji na terenie oznaczonym symbolem US;

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

## Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 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>UP.01</b>                               | <p><b>Teren zabudowy usług publicznych</b><br/> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług publicznych obejmująca budynki użyteczności publicznej.<br/> Przeznaczenie uzupełniające: mała architektura, urządzenia rekreacyjne, komunikacja wewnętrzna, parking, infrastruktura techniczna.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane, w tym budynek świetlicy wiejskiej;</li> <li>2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>4) wysokość posadowienia poziomu parteru budynku – nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru – 9,0 m;</li> <li>6) geometria dachu: dach dwuspadowy o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni lub dach płaski;</li> <li>7) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dla dachu dwuspadowego – dachówka lub blacho dachówka w odcieniach czerwieni, dla dachu płaskiego – nie ustala się;</li> <li>8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;</li> <li>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 1,00;</li> <li>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</li> <li>11) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</li> <li>12) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z przylegającej drogi wewnętrznej położonej poza granicami niniejszego planu;</li> <li>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>14) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.</li> </ol> |
| <b>US.01</b>                               | <p><b>Teren sportu i rekreacji</b><br/> Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, obiekty małej architektury, w tym wiaty i zadaszenia.<br/> Przeznaczenie uzupełniające: budynek obsługi technicznej z częścią socjalno-sanitarną, sanitariaty, komunikacja wewnętrzna w tym piesza i rowerowa, parking, infrastruktura techniczna.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane, w tym boisko do piłki nożnej;</li> <li>2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) od strony lasu zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego ZL.01 należy zachować odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>5) wysokość posadowienia poziomu parteru budynku – nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</li> </ol>   |

|                        |   |
|------------------------|---|
|                        | <p>6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru – 8,0 m;</p> <p>7) geometria dachu: dach dwuspadowy o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni lub dach płaski;</p> <p>8) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dla dachu dwuspadowego – dachówka lub blacho dachówka w odcieniach czerwieni, dla dachu płaskiego – nie ustala się;</p> <p>9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,10;</p> <p>10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,10;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe;</p> <p>13) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z przylegającej drogi wewnętrznej położonej poza granicami niniejszego planu;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>15) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków podlegającemu ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.</p> |
| <b>ZP.01</b>           | <p><b>Teren zieleni urządzonej</b><br/>Teren obejmujący zieleń urządzoną ogólnodostępną.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane, w tym sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, ciągów pieszych i rowerowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>3) od strony lasu zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego ZL.01 i od strony przylegającej drogi wewnętrznej położonej poza planem należy zachować odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>4) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków podlegającemu ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.</p>  |
| <b>WS.01</b>           | <p><b>Teren wód powierzchniowych</b><br/>Teren obejmujący istniejący rów melioracyjny zlokalizowany na obszarze historycznego „Parku”.</p> <p>1) należy zachować istniejący rów melioracyjny jako otwarty;</p> <p>2) nakazuje się utrzymanie rowu melioracyjnego w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych;</p> <p>3) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków podlegającemu ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.</p>   |
| <b>ZL.01<br/>ZL.02</b> | <p><b>Tereny zieleni leśnej</b><br/>Tereny obejmujące historyczny „Park”.</p> <p>1) obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>2) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia;</p> <p>3) tereny elementarne położone są na obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków podlegającemu ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.</p>  |
| <b>TI.01</b>           | <p><b>Teren infrastruktury technicznej</b><br/>Teren istniejącego lokalnego (gminnego) ujęcia wody zaopatrującego wieś Urbanowo.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane, w tym ujęcie wody z infrastrukturą towarzyszącą;</p>  |

|               |  |
|---------------|--|
|               | <p>2) teren strefy ochrony bezpośredniej istniejącego ujęcia wody wyznaczony w odległości 10,0 m od osi studni, na której obowiązują zasady określone w przepisach prawa wodnego;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania ujęcia wody, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>4) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków podlegającemu ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.</p> |
| <b>Kpj.01</b> | <p><b>Teren ciągu pieszo-jezdnego</b><br/>Teren komunikacji pieszo-jezdnej przeznaczony do obsługi istniejącego ujęcia wody.</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>3) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków podlegającemu ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.</p>  |

### **Rozdział III**

#### Ustalenia końcowe.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

## UZASADNIENIE

**Uzasadnienie dotyczące opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Urbanowo** sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

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

Przedmiotowy plan obejmuje tereny, które obecnie nie są objęte obowiązującym mpzp.

Plan w większości adaptuje istniejące funkcje terenów oraz obecny sposób ich użytkowania.

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

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

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

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

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

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

### **2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:**

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy dla której Rada Miejska w Dobrym Mieście podjęła Uchwałę Nr XXXII/211/2016 z dnia 23 listopada 2016 r. w sprawie przyjęcia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Dobre Miasto”.

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

Tereny objęte planem stanowią własność gminy. Plan obejmuje tereny położone w obrębie wsi Urbanowo, które w części są zabudowane i przylegają do drogi wewnętrznej wzdłuż której przebiegają sieci infrastruktury technicznej.

Tereny w zakresie infrastruktury technicznej wyposażone są w niezbędne sieci, w tym wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną.

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

Wobec powyższego tereny objęte planem posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcję przewidziane planem, co w przyszłości skutkować będzie możliwościami zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie np. ogólnodostępnych usług publicznych niezbędnych mieszkańcom.