

**UCHWAŁA NR ...
RADY MIEJSKIEJ W DOBRYM MIEŚCIE
z dnia ...**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulicy Łużyckiej i linii kolejowej relacji Gutkowo - Braniewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XX/142/2016 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulicy Łużyckiej i linii kolejowej relacji Gutkowo - Braniewo, Rada Miejska w Dobrym Mieście stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Dobre Miasto, uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulicy Łużyckiej i linii kolejowej relacji Gutkowo - Braniewo, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.
2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego:
 - 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) **rysunku planu**, sporządzonego w skali 1:1000, zatytułowanego jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulicy Łużyckiej i linii kolejowej relacji Gutkowo - Braniewo”, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych **Gminy Dobre Miasto**, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr XX/142/2016 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulicy Łużyckiej i linii kolejowej relacji Gutkowo - Braniewo.

2. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.
3. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
 - 1) granicy opracowania planu;
 - 2) przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 4) cyfrowo- literowych oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu;
 - 5) granicy strefy ochronnej terenów kolejowych.
4. Elementy rysunku planu nie zawarte w ust. 3 stanowią oznaczenia informacyjne.
5. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) 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;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem plany;
 - 12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych tych terenów;
 - 13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

6. Plan nie zawiera ustaleń, z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem, dotyczących:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- 1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) **podstawowym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu;
- b) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu funkcjonalnego inne niż podstawowe, które mogą uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe, dla których w ustaleniach szczegółowych określono warunki ich dopuszczenia;
- c) **terenie funkcjonalnym** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo-literowym;
- d) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów;
- e) **zabudowie adaptowanej** - oznacza zachowanie stanu istniejącego zabudowy, zezwala się na jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i rozbiórkę w celu odtworzenia zabudowy, przy spełnieniu warunków wynikających z przeznaczenia terenu, zasad zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały oraz zmiany sposobu użytkowania, jeżeli jest zgodna z ustaleniami niniejszego planu;
- f) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- g) **minimalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć minimalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- h) **całkowitej powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię budynku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- i) **wysokość zabudowy**- w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów

budowlanych - stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do kalenicy;

j) kącie nachylenia połaci - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;

k) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć społecznie akceptowalną działalność usługową, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

l) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2) Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale są zgodne z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ III PRZEPISY OGÓLNE

§4.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) **MW**- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MWU** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
- 3) **U**- teren zabudowy usługowej;
- 4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **W** - teren rowu;
- 6) **KDZ** - teren drogi publicznej klasy zbiorczej (Z)
- 7) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej (L).

§5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej terenów funkcjonalnych;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy, usytuowania kalenic budynków oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów funkcjonalnych.

§6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) ustala się zasady wynikające z położenia obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Subzbiornik Warmia Nr 205:
 - a) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
 - b) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - c) zakazuje się prowadzenia działań powodujących obniżenie poziomu wód podziemnych, które mogą przyczynić się do zmiany stosunków wodnych;
 - 3) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz kierunku odpływu ze źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nakazuje się, aby zanieczyszczenia i ścieki z przestrzeni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych podczyszczać i odprowadzać w sposób nie zagrażający środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) nakazuje się dla nowoprojektowanej zabudowy stosowanie systemów ogrzewania, nie wywierających negatywnego oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:
 - **MW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - **MWU** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - b) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej;
 - 9) na obszarze objętym planem mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego hałasu i drgań od drogi wojewódzkiej nr 530 oznaczonej w planie symbolem **1KDZ**. W celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenie oznaczonym w planie symbolem **1MWU** przeznaczonym na pobyt ludzi należy w ramach inwestycji zastosować odpowiednie środki techniczno-przestrzenne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym i drganiami;

- 10) ustala się, że gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi, w tym uwzględniając segregację odpadów.
2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
- 1) ustala się, iż w granicach opracowania planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.

§7.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu:
- 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą wielorodzinnej i usługowej zabudowie lokalnej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§8.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią:
- 1) pasy drogowe dróg publicznych oznaczone w planie symbolami: **1KDZ, 1KDL**;
2. Na obszarach przestrzeni publicznej dopuszcza się:
- 1) realizację ciągów komunikacyjnych wraz z infrastrukturą techniczną związaną z funkcjonowaniem dróg oznaczonych w planie symbolami **1KDZ, 1KDL** oraz infrastrukturą techniczną niezwiązaną z funkcjonowaniem dróg realizowaną na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) realizację obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;

§9.

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. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) dla linii kolejowej – graniczącej z obszarem opracowania planu wyznacza się granicę ochrony terenów kolejowych, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dla linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązuje strefa ograniczonego zagospodarowania terenu wynikająca z przepisów odrębnych;

- 3) dla głównego zbiornika wód podziemnych Subzbiornik Warmia nr 205, znajdującego się na terenie objętym planem obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
2. Ustala się, iż na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.
3. Ustala się, iż na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Ustala się, iż na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
5. Ustala się, iż na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§10.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 1) W strefie ograniczonego zagospodarowania, o której mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wyznaczonej dla linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - 2) W strefie ochronnej terenów kolejowych, wyznaczonej dla istniejącej linii kolejowej, położonej wzdłuż granicy opracowania planu.

§11.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:
 - 1) Obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewnia: droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona w planie symbolem literowym **1KDZ** oraz droga publiczna znajdująca poza granicami planu, zlokalizowana wzdłuż jego północnej granicy;
2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenów funkcjonalnych w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - 1) Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w planie symbolem **1MW** – ustala się minimum 1,3 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczonych w planie symbolami **1MWU, 2MWU** – ustala się minimum 1,3 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny oraz minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
 - 3) Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego w planie symbolem **1U** – ustala się minimum 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;

- 4) Ustala się, że miejsca postojowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej;
 - 5) Ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych wyłącznie na terenie inwestycji;
 - 6) Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
- 1) Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia robót budowlanych w zakresie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym **1KDZ, 1KDL** na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **1MW, 1MWU, 2MWU, 1U, 1ZP, 1W** zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych;
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- 1) Ustala się, iż zaopatrzenie w wodę terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **1MW, 1MWU, 2MWU, 1U** należy realizować z sieci wodociągowej;
 - 2) Ustala się, iż zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
- 1) Ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzania ścieków z terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **1MW, 1MWU, 2MWU, 1U** należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
 - 2) Ustala się, iż odprowadzenie ścieków powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej należy realizować do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, po wcześniejszym ich podczyszczeniu i spełnieniu norm określonych w stosownych przepisach odrębnych;
 - 3) Ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: dróg publicznych oraz terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **1MW, 1MWU, 2MWU, 1U** należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - a) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z wyżej wymienionych terenów, po wcześniejszym ich podczyszczeniu, do rowu melioracyjnego oznaczonego w planie symbolem **1W**, do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się dla terenów nieutwardzonych, indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-

wodnym, bez szkody dla dziełek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 4) Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) Ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować z istniejących sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) Ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub doziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) Dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązuje strefa ograniczonego zagospodarowania, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) Ustala się, iż lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
 - 5) Ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) Ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji dla istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) Ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
 - 3) Ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) Ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło dla istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować w sposób indywidualny lub poprzez podłączenie do sieci ciepłowniczej;
 - a) Dopuszcza się ogrzewanie istniejącej i projektowanej zabudowy za pomocą odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 40 kW, z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych i wolnostojących paneli fotowoltaicznych;
 - 2) Zakazuje się stosowania systemów wysokoemisyjnych do ogrzewania budynków, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) Ustala się, iż zaopatrzenie w gaz terenów projektowanej i istniejącej zabudowy, należy realizować z sieci gazowej.

§12.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie ustala się innego, niż dotychczasowy, tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

1. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi:

- | | |
|--------------|-------------|
| 1) MW – 1% | 5) W – 1% |
| 2) MWU – 30% | 6) KDZ – 1% |
| 3) U – 30% | 7) KDL – 1% |
| 4) ZP – 1% | |

ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§14.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym MW.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1MW**:
 - 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki garażowe;
 - b) wiaty i altany;
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) place zabaw;
 - e) dojścia i dojazdy;
 - f) miejsca postojowe;
 - g) zieleń urządzona;
 - 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) istniejącą zabudowę należy poddać rozbiórce;

- b)** istniejący sztuczny zbiornik wodny, zasilany wodami opadowymi pozostawić lub poddać likwidacji;
 - c)** budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych, tworząc zespół zabudowy;
 - d)** budynki garażowe realizować jako zespół obiektów garażowych;
 - e)** miejsca parkingowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z § 11 ust. 2 niniejszej uchwały;
 - f)** dopuszcza się lokalizację garaży oraz miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
 - g)** wiaty i altany realizować jako wolnostojące;
 - h)** dopuszcza się realizację placów zabaw, obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej;
 - i)** nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 4)** Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a)** powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25%;
 - b)** minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,01 (1%);
 - c)** maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6 (60%);
 - d)** wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
 - e)** wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,4;
- 5)** Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
- a)** Wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 12m;
 - dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej;
 - dopuszcza się lokalizację garaży lub miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej;
 - b)** Usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle lub prostopadle do dojazdów;
 - c)** Dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
 - d)** W elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych, ceramiczne okładziny elewacyjne;
- 6)** Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków garażowych, wiat i altan:
- a)** wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 5,0 m;
 - b)** usytuowanie głównych kalenic budynków – prostopadle lub równolegle do budynków mieszkalnych;

- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego;
 - d) w elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych, ceramiczne okładziny elewacyjne nawiązujące do elewacji budynku mieszkalnego;
- 7) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem **1MW** częściowo znajduje się w strefie ograniczonego zagospodarowania od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 2) teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem **1MW** częściowo znajduje się w strefie ochronnej terenów kolejowych, dla których dopuszcza się lokalizację inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MWU.

- 1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1MWU, 2MWU**:
 - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
 - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych:
 - a) budynki usług nieuciążliwych;
 - b) budynki garażowe;
 - c) obiekty małej architektury, place zabaw;
 - d) dojścia i dojazdy;
 - e) miejsca postojowe;
 - f) zieleni urządzonej;
 - 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) nowoprojektowane budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych, tworząc zespoły zabudowy;
 - b) nowoprojektowane budynki usług nieuciążliwych realizować jako wolnostojące;
 - c) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - d) nowoprojektowane budynki garażowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków, tworząc zespoły zabudowy;

- e) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z § 11 ust.2 niniejszej uchwały;
 - f) dopuszcza się lokalizację garaży oraz miejsc postojowych na kondygnacjach podziemnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
 - g) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, placów zabaw oraz zieleni urządzonej;
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 4) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25%;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01 (1%);
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,60 (60%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,4;
- 5) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
- a) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 12 m;
 - dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej;
 - dopuszcza się lokalizację garaży lub miejsc postojowych na kondygnacji podziemnej;
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle lub prostopadle do dojazdów i dojazdów;
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
 - d) w elewacjach budynku stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych, ceramiczne okładziny elewacyjne;
- 6) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków usług nieuciążliwych:
- a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
 - dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej w budynku usług nieuciążliwych;
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków usług nieuciążliwych w nawiązaniu do budynków bezpośrednio sąsiadujących;
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru

- czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
- d) w elewacjach budynku stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, stal, tynki w kolorystyce barw pastelowych, ceramiczne okładziny elewacyjne;
- 7) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków garażowych:
- a) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 5,0 m;
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – prostopadle lub równolegle do budynków mieszkalnych;
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego;
 - d) w elewacjach budynku stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych, ceramiczne okładziny elewacyjne nawiązujące do elewacji budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 8) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem **1MWU** częściowo znajduje się w strefie ograniczonego zagospodarowania od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 2) teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem **1MWU** częściowo znajduje się w strefie ochronnej terenów kolejowych, dla których dopuszcza się lokalizację inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym U.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1U**:
- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zabudowy usługowej;
 - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe;
 - b) miejsca postojowe;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usług nieuciążliwych dla prowadzących działalność gospodarczą w tym budynku;
 - 3) Adaptuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną na terenie funkcjonalnym: **1U**;

- 4) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenie funkcjonalnym **1U** w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) adaptowane budynki usług nieuciążliwych utrzymać zgodnie z ich dotychczasową formą jako wolnostojące lub dobudowane do innych, tworząc zespoły zabudowy;
 - b) adaptowane budynki gospodarcze utrzymać zgodnie z ich dotychczasową formą jako wolnostojące lub dobudowane do innych, tworząc zespoły zabudowy;
 - c) adaptuje się istniejące miejsca postojowe;
 - d) nowoprojektowane budynki usług nieuciążliwych realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków usługowych, tworząc zespół obiektów;
 - e) nowoprojektowane budynki gospodarcze i garażowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych tworząc zespół obiektów;
 - f) na terenie oznaczonym w planie symbolem **1U** dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usług nieuciążliwych dla prowadzących działalność gospodarczą w tym budynku;
 - g) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z § 11 ust. 2 niniejszej uchwały;
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 6) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15%;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,01 (1%);
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,7 (70%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,8;
- 7) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków usług nieuciążliwych:
 - a) Wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 12,0 m;
 - dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej;
 - dopuszcza się lokalizację garażu lub miejsc postojowych na kondygnacji podziemnej;
 - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równoległe do dróg dojazdowych;
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego;
 - d) W elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, stal, tynki w kolorystyce barw pastelowych oraz ceramiczne okładziny elewacyjne;

- 8) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków gospodarczych i garażowych:
- a) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 5,0 m;
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków prostopadle lub równolegle do budynków usług nieuciążliwych;
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego;
 - d) w elewacjach budynku stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych, ceramiczne okładziny elewacyjne nawiązujące do elewacji budynku usługowego;
- 9) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

§17.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi ZP.

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1ZP, 2ZP**:
- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zieleni urządzonej;
 - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – chodniki i ścieżki piesze, obiekty małej architektury, urządzenia z zakresu sportu i rekreacji;
 - 3) W ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1ZP, 2ZP** dopuszcza się lokalizację:
 - a) nasadzeń drzew i krzewów;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) chodników i ścieżek pieszych;
 - d) urządzeń z zakresu sportu i rekreacji;
 - 4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – nie ustala się;

§18.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym W.

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1W**:
- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren rowu;
 - 2) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem dojazdów, dojazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) Ustala się, że wszystkie prace związane z utrzymaniem i modernizacją urządzeń melioracji wodnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§19.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDZ.

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDZ**:
 - 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren drogi publicznej klasy zbiorczej (Z);
 - 2) Adaptuje się istniejący układ komunikacyjny obejmujący teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
 - 3) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDZ** – zgodnie z rysunkiem planu, szerokość zmienna zgodnie z istniejącymi podziałami geodezyjnymi;
 - 4) Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§20.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDL.

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDZ**:
 - 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren drogi publicznej klasy lokalnej (L);
 - 2) Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§21.

1. W granicach opracowania niniejszego planu traci moc obowiązującą uchwała:
 - 1) Uchwała Nr VI/28/98 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 30 grudnia 1998 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto;
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrego Miasta.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Dobrym Mieście**