

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Dobrym Mieście
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Smolajny - Majątek

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

§ 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Smolajny - Majątek” zwany dalej planem.

§ 2. Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr XLIX/313/2021 z dnia 28 grudnia 2021 r. Rady Miejskiej w Dobrym Mieście w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Smolajny - Majątek”.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

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

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - UE-RZP – teren usług edukacji lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
 - RZP – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
 - U-ZP – teren usług lub zieleni urządzonej,
 - UR – teren usług kultu religijnego,
 - MN-RZM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej,
 - RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - L – teren lasu,
 - ZN – teren zieleni naturalnej,
 - IW – teren wodociągów,
 - KD – teren komunikacji drogowej publicznej,
 - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w przestrzeni nie może przekroczyć żaden element obiektu budowlanego oraz niebędącej obiektem budowlanym reklamy za wyjątkiem lokalizacji dojeżdż i dojazdów oraz infrastruktury technicznej lokalizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe określone w ustaleniach szczegółowych, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem przeznaczenia terenu;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie powodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie;
- 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższej krawędzi dachu budynku, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych to wysokość mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu.

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

- 1) granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) pasa szerokości 100 metrów od linii brzegowej rzeki Łyny;
- 5) granic parku – objętego ochroną konserwatorską;
- 6) obiektów wpisanych do rejestru zabytków – objętych ochroną konserwatorską;
- 7) obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków – objętych ochroną konserwatorską;
- 8) obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków – objętych ochroną konserwatorską;
- 9) obszarów stanowisk archeologicznych – objętych ochroną konserwatorską;
- 10) granic strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 11) granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 (Subzbiornik Warmia);
- 12) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat);
- 13) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 10% (raz na 10 lat);
- 14) granicy zwartej zabudowy wsi – wyznaczonej w Studium UiKZP;
- 15) przeznaczenia terenów.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w § 23;
- 2) w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 23 ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, a także w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 10 dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 5) zakazuje się lokalizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz instalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 7) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 8) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 10 dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki,
 - b) nakaz stosowania jasnych stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem, w szczególności w odcieniach: bieli, szarości, brązu, zieleni, żółtego,
 - c) nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk, drewno, ceramika, a jako uzupełniających: kamień, szkło, stal;
- 9) w zakresie uniwersalnego projektowania nakazuje się dostosowywanie przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) część obszaru planu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na terenie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 o nazwie „Subzbiornik Warmia” w odniesieniu do którego mają zastosowanie przepisy odrębne, w tym w szczególności prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego;

3) w granicach terenów elementarnych 1IW i 3IW zlokalizowane są ujęcia wody dla których wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w odniesieniu do której mają zastosowanie przepisy odrębne, w tym w szczególności prawa wodnego oraz zakazy i nakazy określone w decyzji Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie z dnia 30 czerwca 2020 r.;

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

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

6) w granicach planu od strony południowo-wschodniej przebiega rzeka Łyna – obejmująca tereny elementarne 6WS i 7WS, w związku z czym wszelkie działania inwestycyjno-budowlane oraz eksploatacyjne związane z realizacją i funkcjonowaniem zabudowy i zagospodarowaniem terenów należy prowadzić w sposób chroniący wody powierzchniowe rzeki Łyny;

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

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

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

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

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

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

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

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

1) w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

a) obiekty wpisany do rejestru zabytków:

- Park – nr rej. A-1545 z 25 kwietnia 1984 r. – obejmujący teren w zespole pałacowym, położony w granicach terenów elementarnych 1U-ZP, 1WS, 2WS, 1IW, 2IW, 10KR, 3RN, 5ZN (oznaczony na rysunku planu granicami i pięciokątem z nr 1),

- Pałac – nr rej. A-512 z 4 maja 1959 r. – obejmujący budynek o nr porządkowym 43, położony w granicach terenu elementarnego 1U-ZP (oznaczony na rysunku planu pięciokątem z nr 2),

- Pałacyk myśliwski – nr rej. A-3807 z 7 marca 1995 r. – obejmujący budynek o nr porządkowym 44, położony w granicach terenu elementarnego 1U-ZP (oznaczony na rysunku planu pięciokątem z nr 3),

- Brama wjazdowa przy pałacu – nr rej. A-1119 z 4 23 sierpnia 1968 r. – przylegająca do budynku o nr porządkowym 46, położona w granicach terenu elementarnego 1U-ZP (oznaczona na rysunku planu pięciokątem z nr 4),

- Dom (przy bramie wjazdowej pałacu) – nr rej. A-1118 z 23 sierpnia 1968 r. – obejmujący budynek o nr porządkowym 46, położony w granicach terenu elementarnego 1U-ZP (oznaczony na rysunku planu pięciokątem z nr 5);

b) obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- Budynek mieszkalno-gospodarczy – budynek o nr porządkowym 50 i 51, położony w granicach terenu elementarnego 1MN-RZM – oznaczony na rysunku planu czworokątem z nr 1,

- Budynek mieszkalno-gospodarczy – budynek o nr porządkowym 52, 53, 54, położony w granicach terenu elementarnego 1MN-RZM – oznaczony na rysunku planu czworokątem z nr 2,

- Budynek mieszkalno-gospodarczy – budynek o nr porządkowym 59, położony w granicach terenu elementarnego 4MN-RZM – oznaczony na rysunku planu czworokątem z nr 3,

- Budynek mieszkalny – budynek o nr porządkowym 60, położony w granicach terenu elementarnego 4MN-RZM – oznaczony na rysunku planu czworokątem z nr 4,

- Budynek mieszkalny – budynek o nr porządkowym 61, położony w granicach terenu elementarnego 3MN-RZM – oznaczony na rysunku planu czworokątem z nr 5,

c) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- Park – położony w granicach terenów elementarnych 1U-ZP, 1WS, 2WS, 1IW, 2IW, 10KR, 3RN, 5ZN (oznaczony na rysunku planu granicami i trójkątem z nr 1),

- Pałac – budynek o nr porządkowym 43, położony w granicach terenu elementarnego 1U-ZP (oznaczony na rysunku planu trójkątem z nr 2),

- Pałacyk myśliwski – budynek o nr porządkowym 44, położony w granicach terenu elementarnego 1U-ZP (oznaczony na rysunku planu trójkątem z nr 3),

- Brama wjazdowa przy pałacu – przylegająca do budynku o nr porządkowym 46, położona w granicach terenu elementarnego 1U-ZP (oznaczona na rysunku planu trójkątem z nr 4),

- Dom (przy bramie wjazdowej pałacu) – budynek o nr porządkowym 46, położony w granicach terenu elementarnego 1U-ZP (oznaczony na rysunku planu trójkątem z nr 5),

d) obszary stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- AZP 19-60 – Smolajny st. 12, nr st. na obszarze 18, położone w granicach terenu elementarnego 1L i 1KD (oznaczone na rysunku planu kratką z numerem 1 w środku obszaru),

- AZP 19-60 – Smolajny st. 4, nr st. na obszarze 40, położone w granicach terenu elementarnego 1RZP (oznaczone na rysunku planu kratką z numerem 2 w środku obszaru),

- AZP 19-60 – Smolajny st. 3, nr st. na obszarze 43, położone w granicach terenu elementarnego 1UE-RZP i 1RZP (oznaczone na rysunku planu kratką z numerem 3 w środku obszaru);

2) w odniesieniu do obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują następujące zasady:

a) planowanie i realizację inwestycji budowlanych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

b) obowiązują ochrona zabytkowej struktury architektoniczno-przestrzennej oraz historycznego krajobrazu kulturowego z widokami na historyczne ośrodki wiejskie oraz historycznej zieleni, zagospodarowanej w postaci park oraz układu dróg i placów, sposobu zabudowy i zależności przestrzennych, występujących pomiędzy poszczególnymi częściami składowymi zabudowy,

c) w obiektach zabytkowych ochronie podlegają historyczne (pierwotne) gabaryty budynku, kształt i rodzaj pokrycia dachów, artykulacja i sposób opracowania elewacji, stolarka otworowa (drzwi i okna), rodzaj materiału budowlanego, kolorystyka, wystrój klatki schodowej, elementy konstrukcyjne,

d) obowiązuje zakaz dokonywania zmian w obiektach historycznych, mogących doprowadzić do utraty w/w wartości zabytkowych, tj. wyburzania, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki i odbudowy, zmian kształtu dachów i historycznego rodzaju pokrycia dachowego (na współczesny typ blachodachówka), zmian w obrębie elewacji (z wyłączeniem uwzględniających walory zabytkowe obiektów, wynikających z ustaleń na podstawie badań naukowych i konserwatorskich), wprowadzania zewnętrznej termo-modernizacji (typu styropian czy wełna

mineralna),

e) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich historycznego charakteru,

f) remonty budynków historycznych należy prowadzić z wykorzystaniem historycznych materiałów i technik budowlanych,

g) zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru wymaga posiadania przez jego właściciela lub posiadacza dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości tego zabytku, programu prac konserwatorskich, określającego zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazującego niezbędne do zastosowania materiały i technologie, programu zagospodarowania zabytku wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z tego zabytku, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości,

h) w granicach parku obowiązuje ochrona układu przestrzennego i historycznego sposobu zagospodarowania, zabytkowego drzewostanu, historycznych elementów małej architektury (tj. ogrodzenia, rzeźby, altany i inne),

i) w obrębie historycznego parku zakazuje się zmian układu przestrzennego (aleje, nasadzenia, kwatery), wycinki starodrzewia, likwidacji historycznych elementów małej architektury,

j) wszelkie prace inwestycyjne dotyczące zabytkowego parku należy poprzedzić właściwą dokumentacją konserwatorską, prowadzącą do określenia uwarunkowań historycznych i możliwości dalszego użytkowania;

3) w odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące zasady:

a) inwestycje budowlane w odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, ale nie objętych wpisem do rejestru zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy Prawo budowlane;

4) w odniesieniu do obszarów stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują następujące zasady:

a) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

b) planowanie i realizację inwestycji budowlanych na terenie stanowiska archeologicznego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu przestrzeni publicznej jest teren komunikacji drogowej publicznej oznaczony symbolem 1KD;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7 i § 16 oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego zawartych w § 23.

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

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

1) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

a) część terenów elementarnych 1U-ZP, 3RN, 4RN, 6ZN, 7ZN, 2L, 3WS, 6WS, 7WS zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) – wyznaczonym na podstawie mapy zagrożenia powodziowego (godło arkusza N-34-65-D-d-3),

b) część terenów elementarnych 1U-ZP, 3RN, 4RN, 6ZN, 7ZN, 2L, 3WS, 6WS, 7WS zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 10% (raz na 10 lat) – wyznaczonym na podstawie mapy zagrożenia powodziowego (godło arkusza N-34-65-D-d-3),

c) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach ustawy Prawo wodne, w szczególności zakaz podwyższania terenu oraz nakaz wykonania planowanych obiektów i urządzeń jako odpornych na działanie wód wezbraniowych;

3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

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

5) 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 § 10;

6) udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych – nr 205 o nazwie „Subzbiornik Warmia” w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne, w szczególności prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego;

7) strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody obejmujące tereny elementarne 1IW, 3IW w odniesieniu do której obowiązują przepisy odrębne, w szczególności prawa wodnego oraz zakazy i nakazy określone w decyzji Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie z dnia 30 czerwca 2020 r.;

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

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

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

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

a) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,

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

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

1) w granicach planu wyznaczono tereny lasów oznaczone symbolami 1L i 2L obejmujące grunty leśne (Ls), na których obowiązuje zakaz zabudowy;

2) w granicach terenów elementarnych 1U-ZP, 3RN, 4RN, 6ZN, 7ZN, 2L, 3WS, 6WS, 7WS występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) i o prawdopodobieństwie wystąpienia 10% (raz na 10 lat), na których obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach prawa wodnego, w szczególności zakaz podwyższania terenu oraz nakaz wykonania planowanych obiektów i urządzeń jako odpornych na działanie wód wezbraniowych;

3) tereny elementarne 1IW, 3IW stanowią strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody, na których obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenu określone w przepisach prawa wodnego oraz zakazy i nakazy określone w decyzji Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie z dnia 30 czerwca 2020 r.;

4) w granicach planu zlokalizowane są napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia od których obowiązują pasy ochrony funkcyjnej o szerokościach określonych w przepisach odrębnych. W pasach ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

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

1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale z wyłączeniem gruntów leśnych na terenach lasów oznaczonych symbolami L oraz gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej na terenach rolnictwa oznaczonych symbolami RN;

4) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

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

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

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

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

b) w celu odpowiedniego funkcjonowania i zabezpieczenia przeciwpożarowego zabudowań szkoły wraz z budynkami i obiektami towarzyszącymi na terenach UE-RZP i RZP dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

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

6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych w sposób alternatywny na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać 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 zagospodarować w granicach własnych działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do zbiorników retencyjnych i przeciwpożarowych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami UE-RZP i RZP po ich podczyszczeniu na zasadach określonych w przepisach odrębnych z wyłączeniem gruntów III klasy bonitacyjnej;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń i instalacji produkujących energię z odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale,

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

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

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

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

10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się – linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię z odnawialnych źródeł energii na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale,

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

12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

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

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

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

1) główny układ komunikacyjny łączący obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi droga powiatowa nr 1364N oznaczona symbolem 1KD;

2) powiązanie poszczególnych terenów elementarnych z drogą powiatową oznaczoną symbolem 1KD będzie następowało bezpośrednio poprzez zjazdy oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KR;

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

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

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

§ 19. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

§ 21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) budowa szkoły ponadpodstawowej o profilu rolniczym wraz z zapleczem i infrastrukturą towarzyszącą na terenach elementarnych oznaczonych symbolami UE-RZP i RZP.

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

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Ustalenia określające przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
1UE-RZP	<p>Teren usług edukacji lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych</p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy realizować zabudowę usług edukacji lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych obejmującą szkołę ponadpodstawową o profilu rolniczym wraz z zapleczem i obiektami budowlanymi niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania szkoły;</p> <p>2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu dopuszcza się realizację usług gastronomii oraz usług zdrowia i pomocy społecznej;</p> <p>3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, zbiornika retencyjnego lub przeciwpożarowego;</p> <p>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;</p>

	<p>5) nieprzekraczalna linia zabudowy:</p> <p>a) od terenu elementarnego 1KD – 8,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny,</p> <p>b) od terenu elementarnego 8KR i rzeki Łyny – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>6) od lasu zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 1UE-RZP poza planem należy zachować odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;</p> <p>7) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m;</p> <p>8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – trzy kondygnacje nadziemne;</p> <p>9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych – jedna kondygnacja podziemna;</p> <p>10) geometria dachu budynku – dach jednospadowy lub dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci do 45 stopni, przy czym dla dachu mansardowego nie ustala się kątów nachylenia połaci;</p> <p>11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu budynku – dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni, przy czym dla dachu o nachyleniu połaci poniżej 15 stopni nie ustala się rodzaju pokrycia i kolorystyki dachu;</p> <p>12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;</p> <p>13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,60;</p> <p>14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:</p> <p>a) 1 miejsce do parkowania na każde 3 zatrudnione osoby,</p> <p>b) 1 miejsce do parkowania na każde 200 m² powierzchni użytkowej budynku szkoły;</p> <p>16) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD lub drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KR;</p> <p>17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>18) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>19) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej rzeki Łyny, na którym obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych oraz odstępstwa od zakazu zgodnie z rozporządzeniem w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanym w § 8;</p> <p>20) w granicach terenu elementarnego zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10.</p>
<p>1RZP 3RZP</p>	<p>Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych</p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy realizować zabudowę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych obejmującą zaplecze i obiekty budowlane niezbędne do prawidłowego funkcjonowania szkoły na terenie 1UE-RZP;</p> <p>2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, zbiornika retencyjnego lub przeciwpożarowego poza gruntami III klasy bonitacyjnej;</p> <p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy:</p>

	<p>a) od terenu elementarnego 6KR – 6,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny,</p> <p>b) od terenu elementarnego 8KR – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,</p> <p>c) od rzeki Łyny – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>5) od lasu zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego 1L oraz lasu zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 1RZP poza planem należy zachować odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m;</p> <p>7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie kondygnacje nadziemne;</p> <p>8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych – jedna kondygnacja podziemna;</p> <p>9) geometria dachu budynku – dach jednospadowy lub dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci do 45 stopni;</p> <p>10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu budynku – dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni, przy czym dla dachu o nachyleniu połaci poniżej 15 stopni nie ustala się rodzaju pokrycia i kolorystyki dachu;</p> <p>11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;</p> <p>12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,20;</p> <p>13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe;</p> <p>15) dojazd do terenów elementarnych należy realizować z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 6KR i 8KR;</p> <p>16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>17) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>18) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 3RZP;</p> <p>19) część terenów elementarnych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej rzeki Łyny, na którym obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych oraz odstępowania od zakazu zgodnie z rozporządzeniem w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanym w § 8;</p> <p>20) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1RZP zlokalizowane są dwa stanowiska archeologiczne ujęte w systemie AZP podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10.</p>
<p>2RZP</p>	<p>Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych</p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy realizować zabudowę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych obejmującą zaplecze i obiekty budowlane niezbędne do prawidłowego funkcjonowania szkoły na terenie 1UE-RZP;</p> <p>2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;</p> <p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy od terenu elementarnego 1KD – 8,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny,</p>

	<p>5) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m;</p> <p>6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;</p> <p>7) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych – jedna kondygnacja podziemna;</p> <p>8) geometria dachu budynku – dach jednospadowy lub dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci do 45 stopni;</p> <p>9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu budynku – dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni, przy czym dla dachu o nachyleniu połaci poniżej 15 stopni nie ustala się rodzaju pokrycia i kolorystyki dachu;</p> <p>10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;</p> <p>11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,20;</p> <p>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe;</p> <p>14) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>16) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu.</p>
<p>1U-ZP</p>	<p>Teren usług lub zieleni urządzonej</p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy realizować zabudowę usług lub zieleni urządzonej (parkową);</p> <p>2) teren elementarny zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz na obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10;</p> <p>3) w granicach terenu elementarnego zlokalizowanych jest pięć obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10 oznaczonych na rysunku planu;</p> <p>4) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe;</p> <p>5) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;</p> <p>6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m² z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 10 dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;</p> <p>7) nieprzekraczalna linia zabudowy:</p> <p style="padding-left: 40px;">a) od terenu elementarnego 1KD – 8,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny,</p> <p style="padding-left: 40px;">b) od rzeki Łyny – 100,0 m od linii brzegowej;</p> <p>8) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m;</p> <p>9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – trzy kondygnacje nadziemne;</p> <p>10) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych – jedna kondygnacja podziemna;</p> <p>11) geometria dachu budynku – dach dwuspadowy lub wielospadowy (w tym mansardowy) o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 20 do 60 stopni;</p> <p>12) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka w odcieniach czerwieni;</p>

	<p>13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30;</p> <p>14) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,20;</p> <p>15) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>16) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:</p> <p style="padding-left: 40px;">a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,</p> <p style="padding-left: 40px;">b) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;</p> <p>17) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD lub z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 7KR i 10KR;</p> <p>18) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>19) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>20) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) i o prawdopodobieństwie wystąpienia 10% (raz na 10 lat), na których obowiązują zasady określone w § 13 i § 15;</p> <p>21) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej rzeki Łyny, na którym obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych oraz odstępstwa od zakazu zgodnie z rozporządzeniem w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanym w § 8.</p>
<p>1UR</p>	<p>Teren usług kultu religijnego</p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy realizować zabudowę usług kultu religijnego;</p> <p>2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;</p> <p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m²;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy od terenu elementarnego 1KD – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m;</p> <p>6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;</p> <p>7) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych – jedna kondygnacja podziemna;</p> <p>8) geometria dachu budynku – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 50 stopni;</p> <p>9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu budynku – dachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;</p> <p>11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 1,05;</p> <p>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe;</p> <p>14) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KR;</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) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>17) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne.</p>
<p>1MN-RZM 2MN-RZM 3MN-RZM 4MN-RZM</p>	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej</p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy realizować zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę zagrodową;</p> <p>2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;</p> <p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy:</p> <p style="margin-left: 40px;">a) od terenu elementarnego 1KD – 8,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny,</p> <p style="margin-left: 40px;">b) od terenu elementarnego 1KR, 2KR, 6KR – 6,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m;</p> <p>6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;</p> <p>7) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych – jedna kondygnacja podziemna;</p> <p>8) geometria dachu budynku – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 50 stopni;</p> <p>9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu budynku – dachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;</p> <p>11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 1,05;</p> <p>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;</p> <p>14) dojazd do terenów elementarnych należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD lub dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 4KR, 6KR, 7KR;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>16) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>17) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne;</p> <p>18) w granicach terenów elementarnych zlokalizowanych jest pięć obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10 oznaczonych na rysunku planu.</p>
<p>1RN 2RN 3RN 4RN</p>	<p>Teren rolnictwa z zakazem zabudowy</p> <p>1) zgodnie z przeznaczeniem terenu obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>2) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej w użytkowaniu rolniczym;</p> <p>3) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne;</p> <p>4) w granicach terenu elementarnego 3RN zlokalizowane są rowy melioracyjne w odniesieniu do których obowiązują przepisy prawa wodnego oraz zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych;</p>

	<p>5) część terenów elementarnych 3RN i 4RN zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) i o prawdopodobieństwie wystąpienia 10% (raz na 10 lat), na których obowiązują zasady określone w § 13 i § 15;</p> <p>6) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią występujących w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami 3RN i 4RN obowiązuje zakaz wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów;</p> <p>7) część terenu elementarnego 3RN zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz na obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10.</p>
<p>1WS 2WS 6WS 7WS</p>	<p>Teren wód powierzchniowych śródlądowych</p> <p>1) tereny elementarne 1WS i 2WS obejmujące antropogeniczne zbiorniki wodne położone na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz na obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10;</p> <p>2) obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>3) obowiązuje zakaz grodzenia;</p> <p>4) należy zachować istniejącą roślinność wodną.</p>
<p>3WS 4WS 5WS</p>	<p>Teren wód powierzchniowych śródlądowych</p> <p>1) obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>2) obowiązuje zakaz grodzenia;</p> <p>3) należy zachować istniejące zbiorniki wodne w stanie naturalnym wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami oraz roślinnością wodną i wodolubną.</p>
<p>1L 2L</p>	<p>Teren lasu</p> <p>1) obowiązuje zakaz grodzenia;</p> <p>2) obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>3) gospodarkę leśną należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności dotyczącymi lasów;</p> <p>4) część terenu elementarnego 2L zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) i o prawdopodobieństwie wystąpienia 10% (raz na 10 lat), na których obowiązują zasady określone w § 13 i § 15;</p> <p>5) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1L zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10.</p>
<p>1ZN 2ZN 3ZN 4ZN 5ZN 6ZN 7ZN</p>	<p>Teren zieleni naturalnej</p> <p>1) obowiązuje zakaz grodzenia;</p> <p>2) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia;</p> <p>3) część terenów elementarnych 6ZN i 7ZN zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) i o prawdopodobieństwie wystąpienia 10% (raz na 10 lat), na których obowiązują zasady określone w § 13 i § 15;</p> <p>4) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 6ZN i 7ZN obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>5) teren elementarny 5ZN zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz na obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10.</p>

<p>1IW 2IW 3IW</p>	<p>Teren wodociągów</p> <p>1) tereny elementarne oznaczone symbolami 1IW i 3IW obejmują funkcjonujące ujęcia wody z infrastrukturą towarzyszącą;</p> <p>2) dla istniejących ujęć wody na terenach 1IW i 3IW wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, na których obowiązują zasady określone w § 13 i § 15;</p> <p>3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych i zgodnie z § 16;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m;</p> <p>5) dojazd do terenów elementarnych należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD lub drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 10KR;</p> <p>6) tereny elementarne 1IW i 2IW zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położone są na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz na obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10.</p>
<p>1KD</p>	<p>Teren komunikacji drogowej publicznej</p> <p>1) teren istniejącej drogi powiatowej nr 1364N;</p> <p>2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;</p> <p>4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych i zgodnie z § 16;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m.</p> <p>6) zaleca się uzupełnienie lub wprowadzenie nasadzeń roślinności wysokiej – alejowej.</p>
<p>1KR 2KR 3KR 4KR 5KR 6KR 7KR 8KR 9KR 10KR</p>	<p>Teren komunikacji drogowej wewnętrznej</p> <p>1) tereny istniejących pasów drogowych i dróg wewnętrznych;</p> <p>2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych i zgodnie z § 16;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m;</p> <p>5) teren elementarny 10KR zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz na obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10.</p>

Rozdział III

Ustalenia końcowe.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrego Miasta.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

UZASADNIENIE

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

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

Przedmiotowy plan dotyczy terenu położonego w obrębie Smolajny i został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XLIX/313/2021 z dnia 28 grudnia 2021 r. Rady Miejskiej w Dobrym Mieście w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Smolajny - Majątek”.

Plan niemal w całości adaptuje istniejące funkcje i obecny sposób zagospodarowania i użytkowania terenu, ponadto zapisy planu optymalizują i racjonalizują zagospodarowanie terenu i umożliwiają jego wykorzystanie zgodnie z obecnymi potrzebami.

Nowe zagospodarowanie i przeznaczenie terenu obejmuje działki o nr geod. 162 i 130/4 należące do Powiatu Olsztyńskiego, na których planowana jest inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym polegająca na budowie szkoły ponadpodstawowej o profilu rolniczym wraz z obiektami i infrastrukturą towarzyszącą.

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

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

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

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

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

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

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

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

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

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

Teren objęty planem stanowi częściowo własność prywatną oraz własność gminy, a także własność Powiatu Olsztyńskiego i Archidiecezji Warmińskiej.

Plan obejmuje w znacznej części tereny przekształcone działalnością ludzką, tereny zabudowane obejmujące istniejącą zabudowę miejscowości Smolajny (Smolajny-Majątek), w tym obiekty historyczne objęte ochroną konserwatorską.

W granicach planu przebiega istniejąca, asfaltowa droga powiatowa nr 1364N oraz drogi wewnętrzne, gruntowe stanowiące dojazd do istniejącej zabudowy oraz gruntów rolnych i leśnych.

Na obszarze planu zlokalizowane są ujęcia wody pitnej oraz sieci infrastruktury technicznej, takie jak: wodociągowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna.

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

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