

**UCHWAŁA NR LXXIX/506/2023  
RADY MIEJSKIEJ W DOBRYM MIEŚCIE**

z dnia 21 grudnia 2023 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.**

Uchwała 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 1.**

**Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.**

**§ 4.**

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - 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 dojazdów 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, dojeżdża 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 m<sup>2</sup>;
- 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 zielen 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 wpisane 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 realizacje inwestycji budowlanych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- b) obowiązuje ochrona zabytkowej struktury architektoniczno-przestrzennej oraz historycznego krajobrazu kulturowego z widokami na historyczne ośrodki wiejskie oraz historycznej zieleni, zagospodarowanej w postaci parku 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 typu blachodachówka), zmian w obrębie elewacji (z wyłączeniem uwzględniających walory zabytkowe obiektów, wynikających z ustaleń na podstawie badań naukowych i konserwatorskich), wprowadzania zewnętrznej termomodernizacji (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 architektów,
  - 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 realizacje 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 publiczną 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

## **§ 18.**

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

## **§ 19.**

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 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 2.

### 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
<b>1UE-RZP</b>	<p><b>Teren usług edukacji lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) w ramach przeznaczenia terenu należy realizować zabudowę usług edukacji lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich obejmującą szkołę ponadpodstawową o profilu rolniczym wraz z zapleczem i obiektami budowlanymi niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania szkoły;</li><li>2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu dopuszcza się realizację usług gastronomii oraz usług zdrowia i pomocy społecznej;</li><li>3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, zbiornika retencyjnego lub przeciwpożarowego;</li><li>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;</li><li>5) nieprzekraczalna linia zabudowy:<ol style="list-style-type: none"><li>a) od terenu elementarnego 1KD – 8,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny,</li><li>b) od terenu elementarnego 8KR i rzeki Łyny – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li></ol></li><li>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;</li><li>7) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m;</li><li>8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – trzy kondygnacje nadziemne;</li><li>9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych – jedna kondygnacja podziemna;</li><li>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;</li><li>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;</li><li>12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;</li><li>13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,60;</li><li>14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</li></ol>

	<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 m<sup>2</sup> 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 odstępowstwa 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><b>1RZP</b> <b>3RZP</b></p>	<p><b>Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych</b></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>
<b>2RZP</b>	<p><b>Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych</b></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>
<b>1U-ZP</b>	<p><b>Teren usług lub zieleni urządzonej</b></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</p>

	<p>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 m<sup>2</sup> 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>a) od terenu elementarnego 1KD – 8,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny,</p> <p>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>a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,</p> <p>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 odstępowstwa od zakazu zgodnie z rozporządzeniem w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanym w § 8.</p>
<p><b>1UR</b></p>	<p><b>Teren usług kultu religijnego</b></p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy realizować zabudowę usług kultu religijnego;</p> <p>2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;</p>

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od terenu elementarnego 1KD – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych – jedna kondygnacja podziemna;
- 8) geometria dachu budynku – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 50 stopni;
- 9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu budynku – dachówka w odcieniach czerwieni;
- 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;
- 11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 1,05;
- 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe;
- 14) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KR;
- 15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 17) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne.

**1MN-RZM  
2MN-RZM  
3MN-RZM  
4MN-RZM**

**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej**

- 1) w ramach przeznaczenia terenu należy realizować zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę zagrodową;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) od terenu elementarnego 1KD – 8,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny,
  - b) od terenu elementarnego 1KR, 2KR, 6KR – 6,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych – jedna kondygnacja podziemna;
- 8) geometria dachu budynku – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 50 stopni;
- 9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu budynku – dachówka w odcieniach czerwieni;
- 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;

	<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><b>1RN</b> <b>2RN</b> <b>3RN</b> <b>4RN</b></p>	<p><b>Teren rolnictwa z zakazem zabudowy</b></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><b>1WS</b> <b>2WS</b> <b>6WS</b> <b>7WS</b></p>	<p><b>Teren wód powierzchniowych śródlądowych</b></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><b>3WS</b> <b>4WS</b> <b>5WS</b></p>	<p><b>Teren wód powierzchniowych śródlądowych</b></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><b>1L</b> <b>2L</b></p>	<p><b>Teren lasu</b></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>
<b>1ZN</b> <b>2ZN</b> <b>3ZN</b> <b>4ZN</b> <b>5ZN</b> <b>6ZN</b> <b>7ZN</b>	<p><b>Teren zieleni naturalnej</b></p> <p>1) obowiązuje zakaz groduzenia;</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>
<b>1IW</b> <b>2IW</b> <b>3IW</b>	<p><b>Teren wodociągów</b></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>
<b>1KD</b>	<p><b>Teren komunikacji drogowej publicznej</b></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>
<b>1KR</b> <b>2KR</b> <b>3KR</b> <b>4KR</b> <b>5KR</b> <b>6KR</b> <b>7KR</b> <b>8KR</b>	<p><b>Teren komunikacji drogowej wewnętrznej</b></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</p>

**9KR**  
**10KR**

odrębnych i zgodnie z § 16;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m;

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.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia końcowe.**

#### **§ 24.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrego Miasta.

#### **§ 25.**

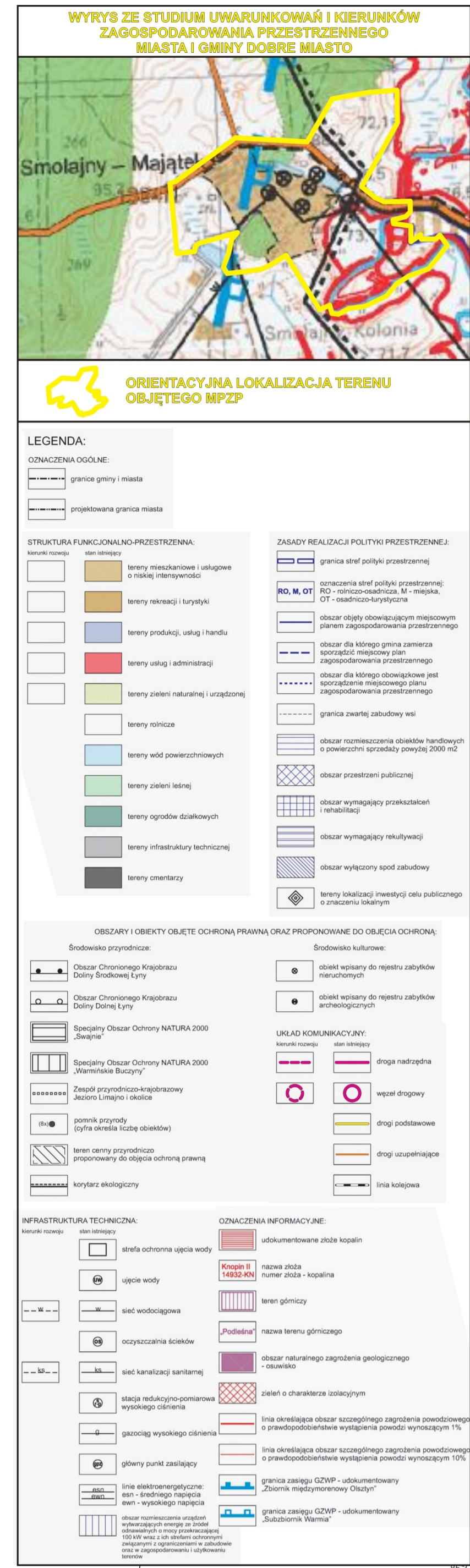
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Ryszard Łańko**

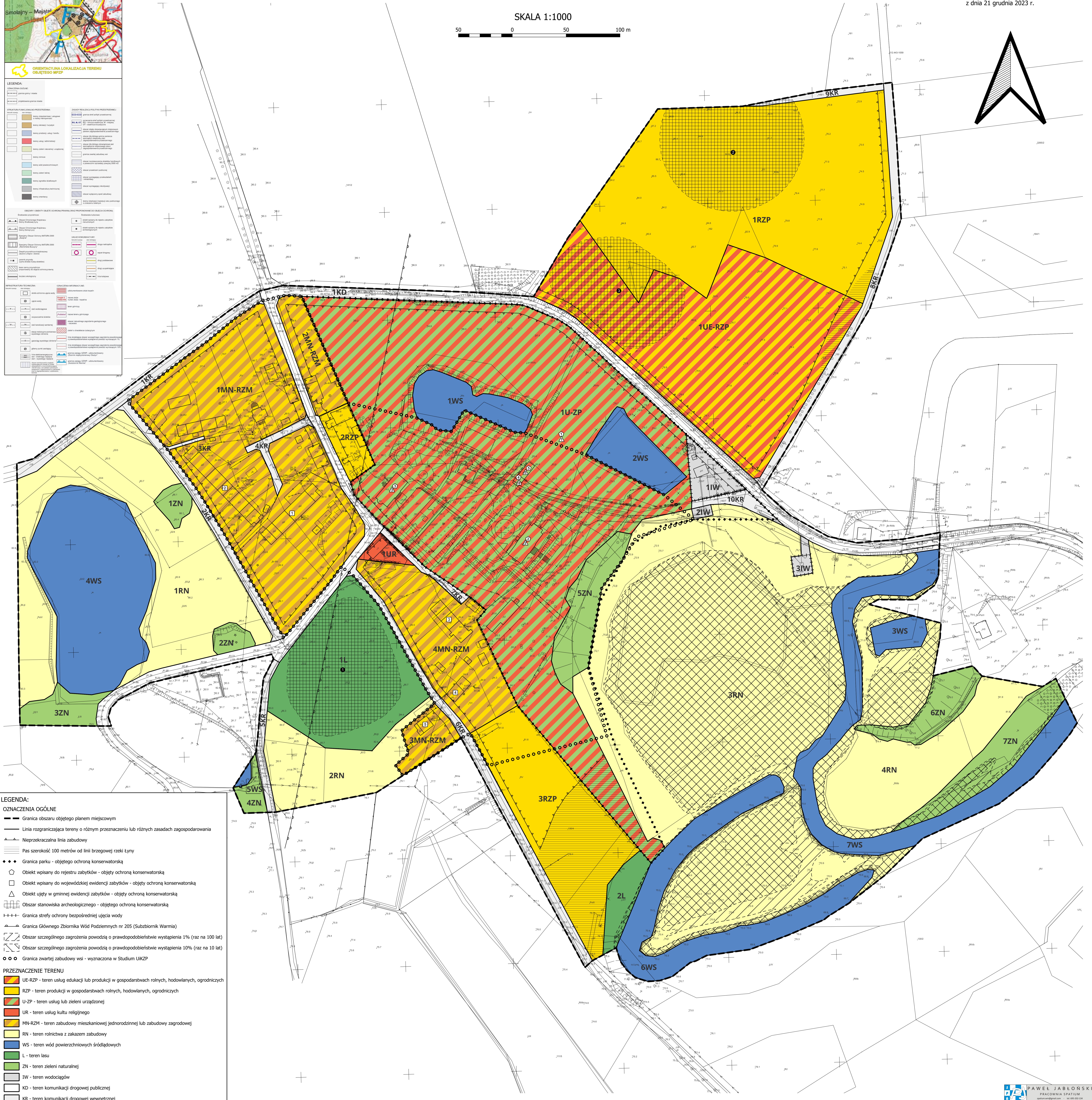
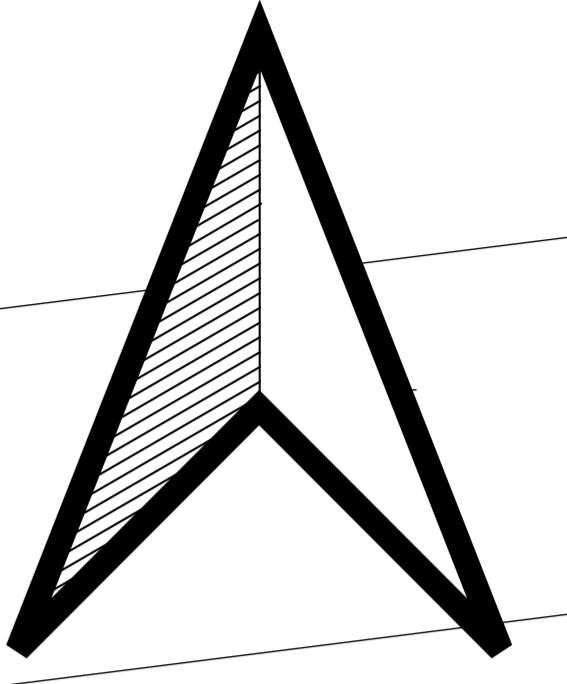
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU GMINY DOBRE MIASTO W REJONIE WSI SMOLAJNY - MAJĄTEK

Załącznik Nr 1  
do uchwały nr LXXIX/506/2023  
Rady Miejskiej w Dobrym Mieście  
z dnia 21 grudnia 2023 r.



SKALA 1:1000

50 0 50 100 m



LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE

- Graniczność terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Pas szerokości 100 metrów od linii brzegowej rzeki Łyny
- Graniczność parku - objętego ochroną konserwatorską
- Objekt wpisany do rejestru zabytków - objęty ochroną konserwatorską
- Objekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków - objęty ochroną konserwatorską
- Objekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków - objęty ochroną konserwatorską
- Obszar stanowiska archeologicznego - objętego ochroną konserwatorską
- Graniczność strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody
- Graniczność Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 (Subzbiornik Warmia)
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat)
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 10% (raz na 10 lat)
- Graniczność zabudowy wsi - wyznaczona w Studium UIKZP

PRZEZNACZENIE TERENU

- 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 kultury religijnej
- 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

Państwowy układ współrzędnych geodezyjnych rysunku mppz: PL-2000.

Mapa zasadnicza na której opracowano rysunek mppz została pobrana z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starosty Olsztyńskiego.

PAWEŁ JABŁONSKI  
PRACOWNIA SPACIUM

ul. Mickiewicza 10, 14-100 Olsztyn, tel. 16 233 33 33

Projekt: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

Miejscowość: Smolajny - Majątek

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXIX/506/2023  
Rady Miejskiej w Dobrym Mieście  
z dnia 21 grudnia 2023 r.

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

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Smolajny - Majątek.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami) w wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag do dnia 14 grudnia 2023 r., dotyczących projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Smolajny – Majątek nie wpłynęła żadna uwaga.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 10 listopada 2023 r. do dnia 30 listopada 2023 r. W dniu 29 listopada 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXIX/506/2023  
Rady Miejskiej w Dobrym Mieście  
z dnia 21 grudnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Smolajny - Majątek.

Zgodnie z 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) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Smolajny – Majątek, w sposób następujący: w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIX/506/2023

Rady Miejskiej w Dobrym Mieście

z dnia 21 grudnia 2023 r.

**Dane przestrzenne określone w art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Smolajny - Majątek.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami) dane przestrzenne utworzone dla Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Smolajny - Majątek stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXXIX/506/2023

Rady Miejskiej w Dobrym Mieście

z dnia 21 grudnia 2023 r.

Zalacznik5.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**