

Projekt

z dnia 29 lutego 2012 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W DOBRYM MIEŚCIE**

z dnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre
Miasto w rejonie Kabikiejmy Dolne - Kolonia**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14, ust. 8, art. 15, art. 29 i art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku: Nr 80, poz. 717, z 2004 roku: Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku: Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku: Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2008 roku: Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 roku: Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 roku: Nr 32, poz. 159) oraz art. 7 ust.1 pkt 1, art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku: Nr 142, poz. 1591, z 2002 roku: Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku: Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku: Nr 102, poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 roku: Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz.1457, z 2006 roku: Nr 17 poz.128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 roku: Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, z 2008 roku: Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 roku: Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 roku: Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) i Uchwały Nr XXXIX/291/09 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 01 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie Kabikiejmy Dolne-Kolonia, Rada Miejska w Dobrym Mieście uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto, w rejonie Kabikiejmy Dolne-Kolonia, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre Miasto.

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie Kabikiejmy Dolne-Kolonia.

2. Granicę planu określa Uchwała Nr XXXIX/291/09 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 01 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Kabikiejmy Dolne - Kolonia.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących załącznik nr 3.

§ 2. 1. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna - jest to linia, wyznaczona na rysunku planu, której nie może przekraczać żaden element budynku, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) linia zabudowy obowiązująca dla budynków mieszkalnych - jest to linia, wyznaczona na rysunku planu, na której obowiązuje usytuowanie jednej z elewacji budynku; linię tę mogą przekraczać: nadwieszenia i zadaszenia

budynków powyżej poziomu parteru, schody, wykusze, lecz nie więcej niż 1,30 m. Dla budynków gospodarczych i garażowych linia ta stanowi linię zabudowy nieprzekraczalną;

3) teren - oznacza teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie: numer porządkowy, symbol literowy oraz przypisane ustalenia w niniejszej uchwale;

4) zabudowa adaptowana - należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą, dla której dopuszcza się wszelkie prace budowlane, zgodnie z ustaleniami planu;

5) kierunek kalenicy - należy przez to rozumieć położenie głównej kalenicy budynku;

6) dachy symetryczne - są to dachy, których główne połacie mają ten sam spadek;

7) usługi osiedlowe - są to usługi o nieuciążliwym charakterze takie jak: handel w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², gastronomia, placówki kultury, opieki zdrowotnej, socjalnej i społecznej, bankowość i.t.p.;

8) pas techniczny - jest to teren o nawierzchni trawiastej, położony wzdłuż dróg publicznych przeznaczony pod lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, Polskimi Normami, a wobec ich braku z ogólnym znaczeniem słownikowym.

§ 3. Plan określa następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) teren zabudowy usługowej osiedlowej, oznaczony symbolem U;
- 3) teren zabudowy usług oświaty i wychowania, oznaczony symbolem UO;
- 4) teren zabudowy sakralnej z domem parafialnym, oznaczony symbolem UK;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 6) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony symbolem P,U;
- 7) teren parkingu, oznaczony symbolem KSp;
- 8) teren pasa technicznego, oznaczony symbolem TK;
- 9) teren trafostacji oznaczony symbolem E;
- 10) teren przepompowni ścieków oznaczony symbolem K;
- 11) teren rolny, oznaczony symbolem RP;
- 12) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 13) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem Z;
- 14) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem KGP;
- 15) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 16) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 17) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 18) teren drogi pieszojezdnej, oznaczony symbolem KDX;
- 19) teren drogi pieszej, oznaczony symbolem KXX.

§ 4. Rysunek planu obowiązują w następującym zakresie:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie ograniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych;
- 5) oznaczenie przeznaczenia terenów składające się z liczb i liter, które oznaczają:
 - a) kolejny porządkowy numer terenu określonego liniami rozgraniczającymi- oznaczenia cyfrowe,
 - b) symbole przeznaczenia- oznaczenie literowe jak w § 3.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów, z wyjątkiem wznoszonych na czas budowy;
- 2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 3) dopuszcza się ogrodzenia od strony dróg, do wysokości 1,40 m, z materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, cegła, drewno, metal, ceramika budowlana lub z siatki w żywopłocie;
- 4) na całym obszarze planu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego związanych z infrastrukturą techniczną. Ich realizacja na poszczególnych terenach musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) część terenów objętych planem, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) na terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne, dotyczące ochrony przyrody, wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, tereny oznaczone symbolami MN zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, tereny oznaczone symbolem UO, US zalicza się do terenów związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) istniejące pojedyncze drzewa lub grupy drzew na terenach przewidzianych pod zainwestowanie należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenów, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska i mienia lub ze względów komunikacyjnych.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków .

- 1) na terenie opracowania nie występują:
 - a) obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków,
 - b) obiekty wpisane do miejskiej ewidencji zabytków,
 - c) udokumentowane stanowiska archeologiczne;
- 2) w przypadkach natrafienia na zabytki archeologiczne na etapie realizacji planu (na całym jego obszarze) istnieje obowiązek (na podstawie art. 33 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami) niezwłoczne powiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o znalezisku. W miejscu odkrycia stanowiska archeologicznego należy przeprowadzić przed inwestycyjne badania sondażowo-rozpoznawcze.

§ 8. Zasady wynikające z kształtowania przestrzeni publicznej

- 1) tereny oznaczone symbolami KGP, KDL, KDD oraz ZP uznaje się za tereny przestrzeni publicznej;
- 2) zasady zagospodarowania w/w terenów zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy terenów komunikacji.

- 1) tereny objęte planem obsługują drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne;
- 2) dojazd do terenu objętego planem, ustala się poprzez skrzyżowanie z drogą publiczną klasy lokalnej 02KDL.

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

- 1) **w zakresie gospodarki wodnej ustala się:**
 - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) sieć wodociągową lokalizować w pasach drogowych dróg oraz w pasach technicznych i terenach zieleni;
- 2) **w zakresie gospodarki ściekowej ustala się :**
 - a) nakaz odprowadzenia ścieków z terenów zabudowy do najbliższej oczyszczalni ścieków,

b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,

c) sieć kanalizacyjną lokalizować w pasach drogowych dróg oraz w pasach technicznych i terenach zieleni;

3) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

a) wody opadowe z terenów zabudowy odprowadzić do gruntu w granicach własnej działki. Po realizacji sieci kanalizacji deszczowej, wody opadowe z powierzchni utwardzonych odprowadzać do tej sieci,

b) sieć kanalizacji deszczowej lokalizować w pasach drogowych dróg oraz w pasach technicznych i terenach zieleni,

c) wody opadowe z sieci, po wstępnym oczyszczeniu, odprowadzić do pobliskiego cieku wodnego;

4) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną siecią kablową nn ze stacji transformatorowych,

b) sieć elektroenergetyczną lokalizować w pasach drogowych dróg oraz w pasach technicznych i terenach zieleni;

5) w zakresie telekomunikacji ustala się:

a) sieć telekomunikacji lokalizować w pasach drogowych dróg w pasach technicznych i terenach zieleni jako podziemną;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) gazyfikacja obszaru, na warunkach technicznych określonych przez operatora sieci, możliwa będzie po osiągnięciu wskaźników ekonomicznych,

b) sieć gazową lokalizować w pasach drogowych dróg oraz w pasach technicznych i terenach zieleni;

7) lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg, sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, może nastąpić wyłącznie na warunkach i po uzyskaniu zezwolenia właściwego zarządcy drogi, wydanego w drodze decyzji administracyjnej;

8) istniejące sieci infrastruktury technicznej, kolidujące z przyszłym zainwestowaniem, należy przebudować na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

a) nakaz zabezpieczenia miejsc pod lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów w granicach działek, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji i obowiązkiem wywożenia na wysypisko śmieci lub do zakładu utylizacyjnego, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami gminy Dobre Miasto,

b) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ich gromadzenia i unieszkodliwiania;

§ 11. Zasady tymczasowego użytkowania terenów:

1) do czasu zainwestowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, ustala się użytkowanie rolnicze.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 12. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN.

1. Przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

1) zabudowę kształtować jako wolnostojącą;

2) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;

3) wysokość budynków mieszkalnych nie może być większa niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze;

4) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych, w kolorach jak wyżej;

- 5) dopuszcza się dachy naczółkowe;
- 6) kierunek kalenic równoległy do dróg z których działki mają dojazd;
- 7) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm, licząc od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie w obrysie budynku;
- 8) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak: cegła, kamień, tynki o wyglądzie tradycyjnym i drewno.

3. Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej:

- 1) garaże należy sytuować jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego;
- 2) dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze jako wolnostojące lub usytuowane na granicy dwóch działek sąsiednich:
 - a) maksymalna wysokość 2,5 m licząc od poziomu gruntu do okapu dachu,
 - b) dachy dwuspadowe symetryczne, o nachyleniu połaci od 35° do 45°, kryte materiałem identycznym jak na budynku mieszkalnym,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy działki budowlanej budynkiem garażowym i gospodarczym, nie może przekraczać 60 m².

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) front działki budowlanej nie może być mniejszy niż 25,0 m;
- 4) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m²;
- 5) linie zabudowy od linii rozgraniczających drogi:
 - a) publicznej klasy lokalnej - 10,0 m,
 - b) dojazdowej i wewnętrznej - 6,0 m;
- 6) zakazuje się wznoszenia tymczasowych budynków gospodarczych i garażowych, z wyjątkiem lokalizacji na czas budowy;
- 7) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnych działek budowlanych w ilości 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
- 8) dostępność komunikacyjna z dróg wewnętrznych i dróg dojazdowych jak na rysunku planu;
- 9) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §10.

§ 13. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 13P,U, 14P,U, 15P,U, 16P,U.

1. Przeznaczenie - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, w przypadku realizacji poddasza użytkowego, należy je traktować jako drugą, ostatnią kondygnację;
- 2) kierunek kalenic równoległy lub prostopadły do drogi 01KGP;
- 3) w elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne takie jak: cegła, kamień, tynki o wyglądzie tradycyjnym, drewno.

3. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się orientacyjny podział na działki budowlane jak na rysunku planu. Dopuszcza się działki mniejsze o powierzchni minimalnej 2000 m², przy czym front działek nie może być mniejszy niż 40,0 m;
- 4) zakazuje się wznoszenia tymczasowych budynków garażowych i gospodarczych, z wyjątkiem lokalizacji na czas budowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków produkcyjno-usługowych, 6,0 m od dróg wewnętrznej i dojazdowych oraz 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi 01KGP;

- 6) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnych działek budowlanych, w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca na 10 zatrudnionych;
- 7) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
- 8) tereny znajdują się w strefie oddziaływania drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego - 01KGP;
- 9) dostępność do działek z drogi serwisowej i dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 03KDD, 06KDD oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 013KDW, 014KDW;
- 10) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §10.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 17US.

1. Przeznaczenie - teren sportu i rekreacji.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) w programie zagospodarowania terenu przewidzieć boiska sportowe oraz zieleń urządzoną;
 - 2) dopuszcza się budowę budynku administracyjno-gospodarczego z częścią sanitarną o parametrach:
 - a) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 100 m²,
 - b) wysokość budynku jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dach symetryczny dwu lub wielospadowy, o nachyleniu połaci od 35° do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych, w kolorze jak wyżej,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna, nie wliczając boisk trawiastych, nie może być mniejsza niż 30% powierzchni terenu;
 - 4) dostępność komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 07KDD oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 019KDW;
 - 5) miejsca postojowe zapewnić na własnym terenie w ilości niezbędnej do pełnienia w/w funkcji;
 - 6) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §10.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 18UK.

1. Przeznaczenie - teren zabudowy sakralnej z domem parafialnym.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dla budynku sakralnego ustala się:
 - a) wysokość budynku do 9 m, licząc od poziomu terenu do okapu dachu, nie dotyczy wieży kościelnej,
 - b) dach wielospadowy, o nachyleniu połaci 35° do 50°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych, w kolorze jak wyżej;
 - 2) dla budynku parafialnego ustala się:
 - a) wysokość budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze,
 - b) dach symetryczny dwu lub wielospadowy, o nachyleniu połaci od 35° do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych, w kolorze jak wyżej,
 - c) materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, tynki o wyglądzie tradycyjnym, drewno;
 - 3) dopuszcza się garaże zblokowane z budynkiem parafialnym lub wolnostojące o parametrach:
 - a) maksymalna wysokość 2,50 m, licząc od poziomu gruntu do okapu dachu,
 - b) dachy symetryczne, o nachyleniu połaci od 35° do 45°, kryte materiałem identycznym jak na budynku parafialnym.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od drogi 07KDD;

- 4) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnej działki budowlanej, w ilości niezbędnej do typu działalności lecz nie mniej niż 20 miejsc;
- 5) dostępność komunikacyjna z drogi 07KDD;
- 6) Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §10.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 19UO,

1. Przeznaczenie - teren usług oświaty i wychowania.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - 2) dachy symetryczne, o nachyleniu połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych, w kolorze jak wyżej;
 - 3) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak: cegła, kamień, tynki o wyglądzie tradycyjnym, drewno.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy 6,0 m od dróg 07KDD, 08KDD, 09KDD, 021KXX;
 - 4) w projekcie zagospodarowania terenu przewidzieć szkołę, przedszkole, salę gimnastyczną, boiska sportowe oraz zieleń urządzoną;
 - 5) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnej działki budowlanej, w ilości niezbędnej do typu działalności, lecz nie mniej niż 20 miejsc;
 - 6) dostępność komunikacyjna terenu z dróg 07KDD, 08KDD, 09KDD;
 - 7) Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §10.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 20U, 21U.

1. Przeznaczenie - teren usług osiedlowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - 2) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych, w kolorze jak wyżej;
 - 3) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak: cegła, kamień, tynki o wyglądzie tradycyjnym, drewno.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m² ;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi 02KDL i 6,0 m od dróg 07KDD, 08KDD i 09KDD;
 - 5) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnej działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy punkt usługowy;
 - 6) dostępność komunikacyjna z dróg 07KDD, 08KDD i 09KDD;
 - 7) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §10.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 22KSp.

1. Przeznaczenie - teren parkingu.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) w projekcie zagospodarowania terenu, należy przewidzieć parking na nie mniej niż 30 miejsc postojowych;

- 2) zakazuje się wznoszenia budynków poza ewentualnym obiektem dla stróża;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni terenu.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 23Z.

1. Przeznaczenie - teren zieleni naturalnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się wznoszenia budynków i budowli za wyjątkiem obiektów określonych w §5 pkt. 4;
 - 2) zakazuje się wycinki drzew;
 - 3) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 24ZP, 25ZP, 26ZP, 27ZP.

1. Przeznaczenie - teren zieleni urządzonej.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) w projekcie zagospodarowania terenów należy przewidzieć:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) alejki spacerowe;
 - 2) w projekcie zagospodarowania terenu 25ZP uwzględnić ewentualne powiązania z terenem 22KSp.

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 28TK, 29TK, 30TK, 31TK, 32TK.

1. Przeznaczenie - tereny pasa technicznego.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się wznoszenia budowli, z wyjątkiem urządzeń związanych z przebiegającymi sieciami infrastruktury technicznej;
 - 2) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów;
 - 3) dopuszcza się zieleni niską trawnikową;
 - 4) dopuszcza się dojazdy i przejścia piesze na teren działek usytuowanych wzdłuż pasa technicznego.

§ 22. Ustalenie dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 33K.

1. Przeznaczenie - teren przepompowni ścieków.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 34E.

1. Przeznaczenie - teren trafostacji.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 35RP i 36RP.

1. Przeznaczenie - tereny rolne.
2. Teren oznaczony symbolem 36RP położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny - obowiązują zapisy §6, pkt 1 i 2.
3. Zasady kształtowania zabudowy zagrodowej:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się parametry:
 - a) wysokość budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych, w kolorze jak wyżej,
 - c) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm, licząc od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie, w obrysie budynku,

d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak: cegła, kamień, tynki o wyglądzie tradycyjnym i drewno;

2) dla zabudowy inwentarskiej oraz stodoły ustala się parametry:

a) wysokość budynku inwentarskiego jedna kondygnacja nadziemna, o wysokości do 4,0 m, licząc od poziomu terenu do okapu dachu,

b) wysokość budynku stodoły do 6,0 m, licząc od poziomu terenu do okapu dachu,

c) dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych, w kolorze jak wyżej;

3) dla wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej, ustala się parametry:

a) wysokość budynku jedna kondygnacja - do 2,5 m, licząc od poziomu terenu do okapu dachu,

b) spadek dachu oraz rodzaj i kolor pokrycia jak w budynkach inwentarskich.

4. Zasady zagospodarowania działek zagrodowych:

1) wielkość działki zagrodowej nie powinna być mniejsza niż 3000 m² oraz kształtem zbliżona do kwadratu;

2) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 36RP, wyznaczona na rysunku planu, obowiązuje dla wszystkich obiektów budowlanych;

5) zakazuje się wznoszenia tymczasowych budynków, z wyjątkiem budynków lokalizowanych na czas budowy;

6) dostępność do działek budowlanych z drogi 02KDL, 04KDD, 010KDD i 011KDD;

7) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §10, z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody oraz odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.

§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 37Z, 38Z, 39Z.

1. Przeznaczenie - tery zieleni naturalnej.

2. Tereny położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny - obowiązują zapisy §6, pkt 1 i 2.

3. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

4. Zakaz przekształcania terenów.

Tereny komunikacji

§ 26. Ustalenie dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01KGP.

1. Przeznaczenie - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się docelowe poszerzenie pasa drogowego do parametrów, jak na rysunku planu;

2) dostępność projektowanego terenu wyłącznie przez istniejące skrzyżowanie z drogą publiczną klasy lokalnej O2KDL oraz drogą serwisową;

3) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się w odległości minimum 140,0 m od linii rozgraniczającej drogę.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem O2KDL.

1. Przeznaczenie - teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) wymagana przebudowa drogi z dostosowaniem do parametrów jak niżej:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m,

b) jednostronna ścieżka pieszo-rowerowa.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 03KDD, 04KDD, 05KDD, 06KDD, 07KDD, 08KDD, 09KDD, 10KDD, 11KDD.

1. Przeznaczenie - teren dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m.

§ 29. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 012KDW, 013KDW, 014KDW, 015KDW, 016KDW, 017KDW, 018KDW, 019KDW.

1. Przeznaczenie - tereny dróg wewnętrznych.
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 12,0 m - jak na rysunku planu;
 - 2) tereny dróg o symbolach 06KDD, 03KDD i 013KDW, nie mają bezpośredniego włączenia do drogi krajowej, są skomunikowane z drogą serwisową biegnącą w pasie drogowym drogi krajowej.

§ 30. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 020KXX, 021KXX, 022KXX.

1. Przeznaczenie - tereny drogi pieszej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 4,5 m.

§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 023KDX.

1. Przeznaczenie - teren drogi pieszojezdnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 8,0 m;
 - 2) w/w teren będzie pełnił funkcję drogi pieszojezdnej do czasu wybudowania drogi dojazdowej 05KDD. Po wybudowaniu drogi dojazdowej teren należy włączyć do terenu zieleni parkowej, z przeznaczeniem pod ścieżkę pieszą.

**Rozdział 4.
Ustalenia końcowe**

§ 32. Wysokość stawek procentowych.

Ustala się stawkę procentową naliczania opłaty, o której mowa w art. 36 Ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym dla całego terenu 25%.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dobre Miasto.

§ 34. Uchwała podlega ogłoszeniu w dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.