

**Uchwała Nr XXXVII/275/09  
Rady Miejskiej w Dobrym Mieście  
z dnia 27 lipca 2009 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto**

Na podstawie art. 12 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237; Nr 220, poz. 1413) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. z 2001 r., Dz. U. Nr 142, poz. 1591 ze zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Nr 214, poz. 1806; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; z 2006 r. Nr 17, poz. 128; Nr 175, poz. 1457; Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111; Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420) **Rada Miejska uchwala co następuje:**

**§1**

1. Uchwala się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto.
2. Zmiana Studium dotyczy fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Podleśna - kolonia z przeznaczeniem pod kopalnię odkrywkową kopaliny pospolitej, planowanej na działce ozn. nr 161/18.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) Tekst Studium, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 2) Rysunek Studium „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – polityka przestrzenna - zmiana 2” w skali 1:25000, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,

**§2**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrego Miasta.

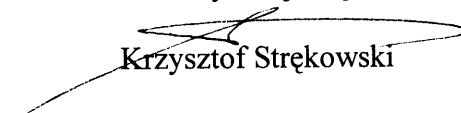
**§3**

Traci moc Uchwała nr XI/64/03 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 8 lipca 2003 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto.

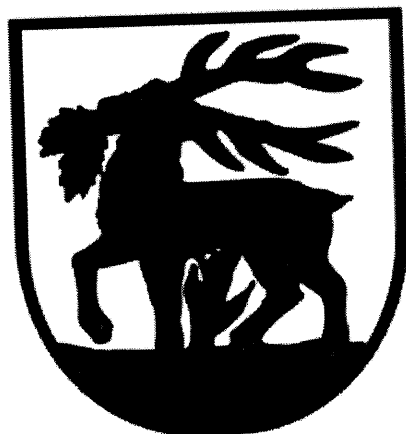
**§4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący  
Rady Miejskiej

  
Krzysztof Strękowski

## **DOBRE MIASTO**



**ZMIANA  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY DOBRE MIASTO**

**Cele i kierunki zagospodarowania przestrzennego  
i zasady polityki przestrzennej**

(tekst jednolity)

Załącznik Nr 1 do  
Uchwały Nr XXXVII/275/09  
Rady Miejskiej w Dobrym Mieście  
z dnia 27 lipca 2009 r.

**DOBRE MIASTO 2009 rok**

## SPIS TREŚCI

I. CELE I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY	4
DOBRE MIASTO .....	4
1. Cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego .....	4
II. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY .....	6
2.1. Szanse i zagrożenia .....	6
2.2. Model struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy .....	6
2.2.1. Strefy strukturalne na obszarze gminy .....	6
2.2.2. Strefy strukturalne na obszarze miasta .....	7
2.2.3. Systemy funkcjonalne .....	7
2.3. Kierunki rozwoju przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto .....	8
II. POLITYKA PRZESTRZENNA MIASTA I GMINY DOBRE MIASTO .....	9
1. Wstęp .....	9
2. OBSZARY OBJĘTE BĄDŹ WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH .....	10
2.1. Obszary chronione bądź wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody .....	10
2.1.1. Pomniki przyrody .....	10
2.1.2. Obszary w sieci ECONET POLSKA .....	10
2.1.3. Obszary przyrodnicze objęte ochroną .....	10
2.1.4. Polityka przestrzenna .....	11
2.2.1. Polityka przestrzenna .....	11
2.3. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami .....	11
2.3.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków .....	11
2.3.3. Polityka przestrzenna .....	14
3. LOKALNE WARTOŚCI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE .....	16
3.1. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego .....	16
3.2. Zagrożenia środowiskowe .....	16
3.3. Polityka przestrzenna .....	16
4. Rolnicza przestrzeń produkcyjna .....	17
4.1. Polityka przestrzenna .....	17
5. TERENY ZABUDOWANE ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji .....	17
5.1. Wstęp .....	17
5.2. Polityka przestrzenna .....	18
5.2.1. W odniesieniu do Dobrego Miasta .....	18
5.2.2. W odniesieniu do terenów wiejskich .....	18
2. Przy przeznaczeniu gruntów pod zabudowę związaną z produkcją i przetwórstwem, w decyzjach administracyjnych należy ustalić warunek, że ich uciążliwość nie może wykraczać poza granice działki inwestora .....	18
6. OBSZARY, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ .....	19
6.1. Wstęp .....	19
6.2. Polityka przestrzenna .....	19
6.2.1. W odniesieniu do miasta i gminy .....	19
6.2.2. W odniesieniu do terenów preferowanych do zabudowy w mieście .....	20
6.2.3. W odniesieniu do terenów preferowanych do zabudowy na obszarze gminy .....	21
7.1. Komunikacja drogowa .....	22

1.Nr 507	Dobre Miasto – Orneta , .....	22
4.Nr 530	Dobre Miasto – Ostróda. ....	22
3.Nr 26 113	Praslity – Mawry do drogi Nr 26 358,– nieutwardzona, .....	22
4.Nr 26 114	Praslity – Smolajny,– nieutwardzona, .....	22
5.Nr 26 119	Dobre Miasto – Swobodna – Kłódka– utwardzona do Swobodnej,.....	22
21.	Nowe Włóki – Kabikiejmy .....	23
7.2.	Komunikacja kolejowa .....	23
7.3.	Polityka przestrzenna .....	23
8.	<b>KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b> .....	24
8.1.	System zaopatrzenia w wodę .....	24
8.2.	Kanalizacja i oczyszczanie ścieków .....	24
8.3.	Usuwanie odpadów .....	24
8.4.	Ciepłownictwo .....	24
8.5.	Elektroenergetyka .....	25
8.6.	Gazownictwo .....	25
8.7.	Telefonizacja .....	25
8.8.	Kierunki rozwoju infrastruktury .....	25
9.1.	Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych .....	26
9.2.	Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na istniejące uwarunkowania .....	26
9.3.	Obszary, dla których sporządzenie planów miejscowych może być niezbędne na podstawie przepisów szczególnych .....	26
10.	Tereny niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze gminy.....	26

# I. CELE I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY DOBRE MIASTO

## 1. CELE ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Realizacja polityki przestrzennej materializować się będzie w zagospodarowaniu odzwierciedlającym stan gospodarki gminy, stopień zaangażowania władz w wykorzystanie istniejących szans i stwarzanie nowych możliwości rozwoju miasta i gminy Dobre Miasto jako subregionalnego ośrodka obsługi a także obszaru turystyki i wypoczynku.

Jednym z elementów polityki przestrzennej władz samorządowych jest podejmowanie działań mających na celu usuwanie niedostatków w zagospodarowaniu przestrzennym. Aktywność tych władz powinna być ukierunkowana na zwiększanie wrażliwości społeczności lokalnej na problemy związane z kształtowaniem tożsamości i wizerunku gminy i miasta. Działania w tym zakresie nie powinny jednak zdominować przedsiębiorczości władz w wykorzystywaniu potencjałów miasta i gminy oraz pojawiających się szans rozwojowych. Realizowana polityka przestrzenna jest dopełnieniem i przestrzennym odzwierciedleniem strategii rozwoju gminy, w najszerszym tego pojęcia znaczeniu. Wyraża się to w przedsięwzięciach administracyjnych, gospodarczych, społecznych, podejmowanych w codziennej działalności samorządu.

Celem polityki przestrzennej realizowanej przez samorząd powinno być rozwinięcie i uzupełnienie polityki przestrzennej państwa, w szczególności w odniesieniu do ochrony i optymalnego wykorzystania najcenniejszych wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego. Wspieranie realizacji polityki przestrzennej państwa przedsięwzięciami samorządu lokalnego w zakresie realizacji zadań określonych w ustawie o samorządzie gminnym jako zadania własne gminy, przynosić może efekty, które wpłyną na poprawę jakości życia mieszkańców i wizerunku miasta i gminy.

Należy podkreślić, że w długofalowej polityce tworzenia korzystnych warunków rozwoju zagospodarowania miasta i gminy Dobre Miasto, konieczne jest prowadzenie stałej analizy skutków podejmowanych działań i niezbędnych korekt w określaniu zadań i priorytetów w ich realizacji.

Prawidłowe kształtowanie aktywności samorządu gminy i jego mieszkańców w działaniach na rzecz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, przy jednoczesnym dążeniu do optymalnego wykorzystania istniejących możliwości rozwojowych oraz zagospodarowywanie obszaru gminy zgodnie z prawem i zasadami polityki określonej w niniejszym studium, pozwoli na harmonijny rozwój miasta i gminy a także na poprawę jakości życia mieszkańców.

Wieloaspektowa analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego na różnych poziomach zarządzania gospodarką przestrzenną pozwala na określenie celów rozwoju zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym celem rozwoju, założonym w projekcie opracowania „Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju”, jest kształtowanie otwartej na świat i Europę, przestrzeni czystej ekologicznie, konkurencyjnej i innowacyjnej. Generalnym założeniem i motywem wyboru celów strategicznych w tej koncepcji jest kształtowanie mechanizmów generujących efektywny ekonomicznie rozwój społeczno-gospodarczy, stopniowa poprawa zagospodarowania przestrzennego według współczesnych standardów cywilizacyjnych, ochrona oraz racjonalne kształtowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego.

W wyżej wymienionej koncepcji przewiduje się również zwiększenie wykorzystania paliw płynnych i gazu do produkcji energii oraz ogrzewania, rozwój systemu komunikacyjnego i poprawę parametrów dróg przy wzrastającym znaczeniu transportu drogowego. Zwraca się uwagę na potrzeby ochrony jakości wód, w tym szczególnie wód podziemnych.

W „Narodowej Strategii Rozwoju Regionalnego” przyjmuje się następujące preferencyjne cele:

- rozbudowa i modernizacja infrastruktury służącej wzmocnieniu konkurencyjności regionów,
- restrukturyzacja bazy ekonomicznej regionów,
- rozwój zasobów ludzkich,
- wsparcie obszarów wymagających aktywizacji oraz obszarów zagrożonych marginalizacją,
- rozwój międzynarodowej współpracy regionów.

Założenia „Narodowej Strategii Rozwoju Regionalnego” są podstawą strategii rozwoju województwa warmińsko-mazurskiego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

W efekcie założonych celów polityki przestrzennej na poziomie ponadlokalnym pojawią się programy zadań rządowych i realizacji przedsięwzięć niezbędnych dla harmonijnego rozwoju miasta i gminy Dobre Miasto.

W 1998 r. opracowana została strategia rozwoju gminy Dobre Miasto.

Biorąc za podstawę mocne i słabe strony rozwoju gminy określone zostały pola jej rozwoju w krótkim i długim horyzoncie czasowym oraz propozycje działań.

Większość proponowanych działań wiąże się z koniecznością aktywnego gospodarowania przestrzenią.

Dotyczy to przede wszystkim działań w zakresie :

- uporządkowania strefy przemysłowej i centrum miasta,
- przygotowania uzbrojonych terenów pod budownictwo mieszkaniowe i działalność gospodarczą,

- budowy obwodnicy miasta i infrastruktury z tym związanej,
- zwiększenie ofert walorów turystycznych gminy,
- intensyfikacji działań związanych z ochroną środowiska.

Możliwość realizacji tych zadań staje się podstawą formułowania polityki przestrzennej określonej niniejszym Studium.

Rozpoznane, w trybie sporządzania studium, uwarunkowania rozwoju zagospodarowania przestrzennego w zakresie:

- dotychczasowego zagospodarowania i uzbrojenia obszaru miasta i gminy,
- dotychczasowego przeznaczenia terenów i wniosków w sprawie zmiany określonego w obowiązującym planie miejscowym przeznaczenia,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
- stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- prawa własności gruntów,
- jakości życia mieszkańców,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,

są podstawą określenia następującego, nadrzędnego celu rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy :

**WIELOFUNKCYJNY ROZWÓJ MIASTA I GMINY Z UWZGLĘDNIENIEM WARUNKÓW  
GOSPODARCZYCH ORAZ WALORÓW PRZYRODNICZYCH I KULTUROWYCH, A TAKŻE  
POPRAWA JAKOŚCI ŻYCIA SPOŁECZNOŚCI LOKALNEJ W WARUNKACH EKOLOGICZNEJ  
RÓWNOWAGI, FUNKCJONALNEJ SPRAWNOŚCI I ESTETYCZNEJ ATRAKCYJNOŚCI  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

Jako strategiczne cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego przyjmuje się:

- stworzenie warunków do inwestowania, ze szczególnym uwzględnieniem rozwoju szerokiego spektrum usług związanych z istniejącym potencjałem gospodarczym oraz z obsługą turystyki i wypoczynku,
- rozwój zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem ochrony przyrody i krajobrazu jako głównych zasobów przyrodniczych gminy przez łączenie inwestycji z ochroną zasobów przyrodniczych, renowacją starej zabudowy i ochroną krajobrazu,
- utrzymanie tożsamości kulturowej miejscowości przez reaktywowanie tradycyjnych wzorów kultury materialnej, respektowanie istniejących starych układów urbanistycznych,
- poprawa funkcjonowania komunikacji,
- podniesienie standardu zagospodarowania, wzmacniającego rolę miasta Dobre Miasto jako wielofunkcyjnego ośrodka obsługi zarówno dla mieszkańców jak i dla turystów,
- poprawa wizerunku gminy i miasta,
- kreowanie specyficznych, kojarzących się wyłącznie z Dobrym Miastem cech, obiektów lub też imprez,
- koordynacja działań, na poziomie gminy i związku gmin, w zakresie inwestowania na obszarach strategicznych mającego na celu wzmocnienie efektów współdziałania i całościowego podejścia do zagadnień przyrodniczych, gospodarczych i społecznych,
- tworzenie korzystnych warunków dla transgranicznej współpracy różnych podmiotów w dziedzinie kultury, nauki, oświaty, turystyki, rekreacji i innych.

## 2. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY

### 2.1. Szanse i zagrożenia

Analiza uwarunkowań wynikających z charakteru środowiska przyrodniczego, stanu zabudowy i zagospodarowania oraz wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną, przedstawiona szczegółowo w opracowaniu dotyczącym uwarunkowań rozwoju zagospodarowania przestrzennego, pozwoliła na identyfikację najistotniejszych zagadnień, stanowiących podstawy do formułowania koncepcji rozwoju przestrzennego miasta i gminy.

**Szansami** rozwoju miasta i gminy, stanowiącymi podstawę kształtowania jego modelu są:

- a) korzystne położenie gminy w rejonie przygranicznym,
- b) wysoka jakość środowiska przyrodniczego (czyste powietrze, czyste wody, lasy),
- c) dobra dostępność komunikacyjna / przy drodze krajowej Nr.51/,
- d) występowanie obszarów i obiektów stanowiących potencjał dla rozwoju gospodarczego oraz rozwoju turystyki i letniego wypoczynku a także imprez stanowiących symbol i specyfikę Dobrego Miasta,
- e) dobry stopień zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej, wynikający z realizacji zadań własnych gminy,
- f) zwiększająca się aktywność gospodarcza i inwestycyjna wśród społeczności lokalnej,
- g) możliwość udziału w programach Unii Europejskiej w zakresie, między innymi, zalesienia, rozwoju przyjaznej środowisku turystyki, ochrony środowiska i ochrony przyrody.

Głównymi **zagrożeniami** harmonijnego rozwoju gminy są:

- a) braki w zakresie infrastruktury społeczno-gospodarczej (informacja, kultura, stymulowanie pożądanego kierunków lokalnej przedsiębiorczości),
- b) powolny wzrost poziomu i różnorodności oferowanych usług,
- c) ograniczenia możliwości rozwoju przestrzennego, wynikające z konieczności uwzględnienia występujących uwarunkowań oraz z potrzeby optymalizacji gospodarowania budżetem gminy,
- d) występowanie niewielkich miejscowości oraz powstawanie samowoli budowlanych, szczególnie w sąsiedztwie jeziora Limajno.

### 2.2. Model struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy

Określenie polityki przestrzennej i działań w zakresie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy poprzedzone musi być przyjęciem ogólnej koncepcji i docelowego modelu przestrzennego gminy. Rozwój gminy, według proponowanego modelu, pozwoli na wykorzystanie nowych terenów inwestycyjnych a także uporządkowanie i eksponowanie elementów, stanowiących o tożsamości gminy i jej głównego ośrodka – Dobrego Miasta.

Przy kształtowaniu modelu wzięto pod uwagę:

- dotychczasowy układ terenów,
- możliwości rozwoju przestrzennego,
- możliwości harmonijnego, ekonomicznie uzasadnionego rozwoju mieszkalnictwa, produkcji, usług i rekreacji,
- potencjał przyrodniczy,
- możliwości takiego zagospodarowania terenów o wysokich walorach przyrody, które pozwoli na ich ochronę oraz optymalne wykorzystanie do celów turystycznych i wypoczynkowych.

#### 2.2.1. Strefy strukturalne na obszarze gminy

Przyjmuje się podstawowy podział obszaru gminy na **strefy strukturalne**. Służyć on będzie do ustalania ogólnych założeń dotyczących możliwości przeznaczenia terenów położonych w strefie na różne funkcje oraz określania standardu i sposobu ich zagospodarowania.

Obszar gminy podzielono na następujące strefy strukturalne:

- 1 rolniczo-osadnicza,
- 2 rolniczo-osadnicza,
- 3 przedmiejska,
- 4 przedmiejsko - turystyczna,
- 5 osadniczo - rekreacyjna,
- 6 rolniczo-osadnicza.

W strefach strukturalnych występują jednostki osadnicze, dla których określono granice zwartej zabudowy, wynikające z istniejącego zagospodarowania terenów, występowania terenów przeznaczonych już pod zabudowę w obowiązującym do końca 2001 roku miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz preferencji w zakresie

przeznaczania dodatkowych terenów pod zabudowę. Poza granicami zwartej zabudowy wsi wskazano również tereny preferowane do zagospodarowania pod zabudowę letniskową i turystyczną, pod zabudowę rezydencjalną a także pod zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą.

#### TERENY ZABUDOWY REZYDENCJALNEJ

zabudowa, jednorodzinna na działkach o powierzchni większej niż 2 000 m<sup>2</sup> z zakazem lokalizacji jakiejkolwiek działalności gospodarczej.

#### TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

zabudowa związana z produkcją, przetwórstwem, usługami rzemieślniczymi, handlem oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa realizowana jako funkcja towarzysząca działalności gospodarczej, pod warunkiem zabezpieczenia standardów zamieszkiwania przez inwestora budynku mieszkalnego.

#### TERENY AKTYWNOŚCI REKREACYJNEJ

zabudowa letniskowa, hotel, motel, gastronomia, handel, rozrywka i sport, zabudowa związana z zagospodarowaniem terenu pod rekreację i sport, na przykład parkingi, pola biwakowe, karawaningi, urządzenia sanitarno-socjalne, obiekty małej gastronomii i handlu, boiska, ścieżki rowerowe itp.

#### 2.2.2. Strefy strukturalne na obszarze miasta

Strefami strukturalnymi przestrzeni miasta są obszary w miarę jednorodnego zagospodarowania lub tereny preferowane do zagospodarowania, określone na planszy „Polityka przestrzenna” następującymi symbolami:

- MJ,U – tereny zabudowy jednorodzinnej i zabudowy związanej z nieuciążliwymi usługami,
- MW,U – tereny zabudowy wielorodzinnej i zabudowy związanej z nieuciążliwymi usługami,
- U – tereny znaczących w przestrzeni miasta obiektów usługowych i obiektów środowiska kulturowego,
- PP – tereny zabudowy związanej z produkcją, przetwórstwem, składowaniem itp. oraz tereny preferowane pod tego rodzaju zabudowę,
- MU – tereny preferowane do zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- UA – tereny zabudowy związanej z usługami i administracją po przekształceniu i modernizacji istniejącej zabudowy przemysłowej,
- ZC – tereny cmentarne,
- ZR – tereny rekreacyjno – sportowe,
- ZP – tereny zieleni parkowej i tereny preferowane pod tego rodzaju zagospodarowanie,
- ZD – tereny ogródków działkowych.

#### 2.2.3. Systemy funkcjonalne

Systemy funkcjonalne to różniące się funkcją podstawową systemy, stanowiące podstawę prawidłowego funkcjonowania poszczególnych stref strukturalnych i skoordynowanego funkcjonowania gminy jako całości. Występowanie i rozwój tych systemów determinuje często możliwość wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych i właściwe ich funkcjonowanie w strukturze miasta i gminy.

W Dobrym Mieście wyróżnia się następujące systemy funkcjonalne:

- system przyrodniczy,
- system komunikacyjny,
- system infrastruktury technicznej.



### 2.3. Kierunki rozwoju przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto

Kształtowanie zabudowy w wyznaczonych strefach i jednostkach strukturalnych oraz zagospodarowania przestrzennego na terenach systemów funkcjonalnych odbywać się będzie przez konsekwentne działania w następujących kierunkach:

- dostosowanie polityki planistycznej do przyjętych celów i kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego,
- kształtowanie ładu przestrzennego i przyjaznego mieszkańcom środowiska zamieszkania z uwzględnieniem tożsamości kulturowej i zasad estetyki urbanistycznej i architektonicznej,
- racjonalne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem zasad jego ochrony,
- ochrona obiektów i obszarów środowiska kulturowego i ich wykorzystanie jako potencjału przestrzennego przy zagospodarowywaniu terenów z nimi sąsiadujących oraz kształtowaniu przestrzeni publicznych,
- poprawa jakości życia mieszkańców poprzez sukcesywną realizację zadań własnych gminy, w szczególności w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej,
- podniesienie atrakcyjności miasta dla pożądaných inwestycji i prowadzenie aktywnej polityki ofertowej na rynku inwestorskim,
- aktywna polityka w zakresie gospodarki nieruchomościami niezbędnymi dla realizacji zadań własnych gminy i działalności ofertowej dotyczącej zagospodarowania przestrzennego,
- stworzenie korzystnego klimatu do rozwoju działalności gospodarczej i zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej w zakresie mieszkalnictwa,
- rewaloryzacja i modernizacja istniejącej zabudowy wymagającej takich zabiegów, w szczególności w centrum miasta Dobre Miasto i jego sąsiedztwie,
- stworzenie warunków dla poszerzenia oferty usług, ze szczególnym uwzględnieniem usług w zakresie obsługi turystyki i wypoczynku,
- podejmowanie działań mających na celu przyspieszenie przebudowy systemu komunikacyjnego i budowy obwodnicy Dobrego Miasta, realizowanej jako ponadlokalny cel publiczny,
- budowa turystycznych ścieżek rowerowych i organizacja tras turystycznych.

Rozwijanie aktywności gminy na rynku inwestorskim wpływać będzie na wzrost popytu na różnego rodzaju działalność wytwórczą i usługową, a zatem i na wzrost popytu na tereny inwestycyjne.

Tereny, które mogą być przedmiotem oferty na rynku inwestorskim, to przede wszystkim tereny komunalne w zasobach gminy. Powiększenie tych zasobów może nastąpić przez aktywną gospodarkę gruntami, bowiem przez kolejne transakcje na rynku nieruchomości można doprowadzić do utworzenia kompleksów gruntów komunalnych nadających się pod różnego rodzaju inwestycje, realizowane zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ważnym elementem przygotowania takich gruntów jako oferty gminy jest prowadzenie własnej ewidencji gruntów, a także wyprzedzająca realizacja infrastruktury technicznej, która może być wykorzystana do obsługi terenów występujących w ofertach. Realizacja inwestycji na tych terenach stanie się z kolei źródłem dopływu środków do budżetu gminy i zwiększenia możliwości realizacji zadań własnych gminy.

Stopień realizacji zadań dla zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej niezaprzeczalnie wpływa na poziom życia mieszkańców. W sytuacji pozytywnej oceny mieszkańców dotyczącej działań władz gminy, można oczekiwać zwiększonej aktywności i determinacji społeczności lokalnej w zakresie zagospodarowywania kolejnych terenów miasta i gminy, inwestowania, którego właściwe kształtowanie jest również jednym z podstawowych zadań własnych samorządu gminnego.

## II. POLITYKA PRZESTRZENNA MIASTA I GMINY DOBRE MIASTO

### 1. WSTĘP

Rozwój gminy bez aktywnej i ukierunkowanej ingerencji władz samorządowych, posiadających zarysowaną strategię rozwoju i posługujących się określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego polityką, byłby chaotyczny, a czasami wręcz niemożliwy. Rozwiązywanie problemów doraźnych, bez uwzględniania występujących uwarunkowań, oraz odkładanie w czasie kluczowych dla rozwoju przedsięwzięć inwestycyjnych, prowadziłoby do przypadkowego, dyktowanego indywidualnymi interesami inwestorów, zagospodarowywania przestrzeni miasta i zaniku ładu przestrzennego.

Z tego powodu, ogromnego znaczenia nabiera odpowiedni sposób wykorzystania szans rozwoju miasta i gminy. Działalność samorządu powinna być w związku z tym ukierunkowana na:

- prowadzenie aktywnej polityki promocji gminy i miasta na rynku inwestycyjnym,
- prowadzenie aktywnej polityki w zakresie gospodarki nieruchomościami,
- dostosowanie zarządzania do gospodarki wolnorynkowej
- przeciwdziałanie zagrożeniom środowiskowym,
- aktywizację i integrację społeczności lokalnej wokół rozwiązywania problemów harmonijnego rozwoju.

Niezbędne jest także opracowanie programu inwestycji dla realizacji celów publicznych, co pozwoli na poinformowanie inwestorów, zarówno budownictwa mieszkaniowego jak i budownictwa związanego z działalnością gospodarczą, o kolejności przygotowywania infrastruktury na terenach, które przeznaczone być mogą pod tego rodzaju zainwestowanie.

Realizacja zamierzonych celów rozwoju wymagać będzie:

- określenia zasad tworzenia zasobów gruntów i udostępnienia dla pożądaných inwestorów,
- opracowania programu przedsięwzięć mających na celu przygotowanie poszczególnych terenów pod określone działania,
- opracowania ofert w ramach strategii marketingowej,
- przygotowania banku danych o możliwościach inwestowania w mieście i gminie oraz ich promocja wśród inwestorów krajowych i zagranicznych,
- przygotowania opracowań planistycznych z odpowiednim wyprzedzeniem w stosunku do planowanych procesów urbanizacyjnych,
- realizacji ustaleń polityki przestrzennej określonej w niniejszym studium.

Stosownie do przepisu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa się w szczególności:

- 1) obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną,
- 2) działania w zakresie ochrony lokalnych wartości środowiska przyrodniczego i przeciwdziałanie zagrożeniom środowiskowym,
- 3) zasady ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 4) działania dotyczące rehabilitacji i przekształceń na terenach zabudowanych,
- 5) predyspozycje terenów do zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej, wynikającej z konieczności zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej,
- 6) kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 7) obowiązki w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 8) obszary niezbędne do realizacji polityki państwa na obszarze gminy.

Przyjęta uchwałą Rady Miejskiej w Dobrym Mieście polityka przestrzenna, będzie podstawą podejmowania kolejnych prac planistycznych wybranych obszarów, podstawą opracowywania analiz zgodności ustaleń sporządzanych planów miejscowych z tą polityką, a także będzie dokumentem pomocniczym w przygotowywaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowywania terenów, wydawanych w trybie rozpraw administracyjnych. Studium, choć nie jest przepisem gminnym, jest jednak aktem kierownictwa wewnętrznego, który stanowi także podstawę do:

- planowania i realizacji zadań własnych związanych z zagospodarowaniem przestrzennym,
- kreowania miasta jako korzystnego miejsca lokalizacji określonych inwestycji,
- ofertowej działalności organów miasta,
- posługiwania się przepisami ustaw szczegółowych, które mając swój aspekt przestrzenny na obszarze miasta wpływają na ustalenia studium i wiążą organy gminy w postępowaniu administracyjnym,
- stwarzania warunków realizacji polityki przestrzennej państwa i samorządu wojewódzkiego na terenie miasta,
- efektywnej gospodarki gruntami,
- podejmowania działań związanych z obejmowaniem ochroną najbardziej cennych i wartościowych obszarów i obiektów,
- wykonywanie prognoz wpływu ustaleń planów miejscowych na środowisko,
- wykonywanie ocen oddziaływania inwestycji na środowisko,
- planowanie prac kartograficznych umożliwiających sprawną działalność planistyczną i administracyjną,
- inspirowania wszelkich działań mających na celu poprawę wizerunku gminy i miasta.

## **2. OBSZARY OBJĘTE BĄDŹ WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH**

### **2.1. Obszary chronione bądź wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody**

Przepisy o ochronie przyrody były podstawą do utworzenia na obszarze gminy poniżej wymienionych szczególnych form ochrony przyrody. Obszary i obiekty objęte oraz wskazane do objęcia ochroną przedstawiono na planszach: "Polityka ochronna" dotycząca Dobrego Miasta i „Polityka przestrzenna” dotycząca gminy.

#### **2.1.1. Pomniki przyrody**

Pomniki przyrody w Dobrym Mieście:

- zespół lip przy ulicy Wojska Polskiego Nr 26,
- kasztanowiec przy Szkole Podstawowej Nr 1 (w 2000 r. usunięty po uszkodzeniu).

Pomniki przyrody w Nadleśnictwie Wichrowo:

- nr 18 – sosna o wymiarach : obwód – 310 cm, wys. 30 m Leśnictwo Kraszewo, oddział 191 e/1965, nr i data decyzji: LLb-16/18/52 z 29.12.52r.,
- nr 19 – dąb o wymiarach : obwód – 320 cm, wys. 28 m , Leśnictwo Kraszewo , oddz. 157 a/1965, nr i data decyzji: RLb-16/19/52 z 29.12.52r.,
- nr 20 – buk czerwony o wymiarach : obwód – 210 cm , wys. 20 m , Leśnictwo Smolajny, oddz. 221g/1965, nr i data decyzji: RLb-16/20/52 z dnia 29.12.52r.

#### **2.1.2. Obszary w sieci ECONET POLSKA**

Przez obszar gminy przebiega korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym, którego osią jest rzeka Łyna.

#### **2.1.3. Obszary przyrodnicze objęte ochroną**

Rozporządzeniem wojewody warmińsko – mazurskiego w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko – mazurskiego ochroną na terenie gminy Dobrem Miasto objęto tereny znajdujące się w granicach „35 OCHK Doliny Dolnej Łyny” i „38 OCHK Środkowej Doliny Łyny”. Granice obszarów chronionego krajobrazu zostały pokazane na rysunku studium.

#### **2.1.4. Polityka przestrzenna**

1. W granicach obszarów chronionego krajobrazu obowiązują zakazy wynikające z Rozporządzenia wojewody warmińsko – mazurskiego w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko.
2. Zakaz działalności powodującej zanieczyszczenie środowiska (gleby, wody, powietrza), niszczenie roślin i zwierząt oraz przekształcanie naturalnej rzeźby terenów.
3. Zakaz organizowania wysypisk odpadów i wylewisk na terenie preferowanym do rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej.
4. Ograniczenie wydobywania kopalin do niezbędnego minimum, zapewniającego jednocześnie zachowanie walorów krajobrazowych oraz ochronę przed szkodliwymi uciążliwościami dla środowiska przyrodniczego.
5. Budowa przejść i przepustów dla zwierząt przy budowie lub modernizacji dróg.
6. Utrzymanie istniejącego systemu melioracji i uzgadnianie z wojewodą wszelkich zmian w tym zakresie.
7. Zakaz wycinania drzew i krzewów rosnących wzdłuż jezior i rzek.
8. Zakaz budowy lub rozbudowy obiektów mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego.
9. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych naruszających walory krajobrazowe środowiska nad jeziorami i rzekami.
10. Zachowanie możliwości przejścia i przejazdu wzdłuż wód.
11. Wykonywanie napowietrznych linii elektroenergetycznych w sposób zapewniający zachowanie walorów krajobrazowych.
12. Lokalizowanie obiektów turystycznych w granicach zwartej zabudowy wsi lub na terenach preferowanych do zabudowy letniskowej i turystycznej.
13. Zakaz przeznaczania pod zabudowę oraz urządzania placów biwakowych na gruntach położonych w pasie szerokości 100 m od brzegów jezior i zbiorników wodnych o powierzchni ponad 10 ha.
14. Zakaz w stosunku do pomników przyrody:
  - wycinania, niszczenia lub uszkodzania drzew,
  - umieszczania tablic, napisów i innych znaków z wyjątkiem znaków związanych z ochroną pomników przyrody,
  - zanieczyszczania terenu i wzniesienia ognia w pobliżu obiektu,
  - wznoszenia budowli w zasięgu korzeni i korony drzew.

### **2.2. Obszary i obiekty chronione na podstawie prawa wodnego**

Wokół ujęć wód podziemnych, służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę do picia i potrzeb

gospodarstw domowych oraz do produkcji artykułów żywnościowych i farmaceutycznych, istnieje, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązek ustanawiania stref ochronnych. Składają się one z terenów ochrony bezpośredniej (przy studniach wierconych – od 8 do 10 m licząc od zarysu budowli i urządzeń służących do poboru wody) i terenów ochrony pośredniej.

Na obszarze gminy nie zatwierdzono terenów ochrony pośredniej ujęć wody.

#### 2.2.1. Polityka przestrzenna

1. Na terenach ochrony bezpośredniej, tzn. 10 m od ujęcia wody, zabronione jest użytkowanie gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody.
2. Ustalanie warunków ochrony wód przed zanieczyszczeniem w opracowaniach planistycznych i decyzjach administracyjnych.
3. Obowiązek projektowania i realizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wykonania zbiorowych sieci kanalizacji sanitarnej.

### 2.3. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Stosownie do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, obiekty posiadające charakter zabytkowy, mogą być wpisane do rejestru zabytków, który prowadzi wojewódzki konserwator zabytków lub do ewidencji dóbr kultury, którą prowadzi zarząd gminy.

#### 2.3.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Na obszarze gminy następujące obiekty wpisano do rejestru zabytków:

##### **DOBRE MIASTO :**

- kościół parafialny p.w. Najświętszego Zbawiciela i Wszystkich Świętych, murowany gotycki, 1376-1389 r. , wieża kościelna X-XVII w. , A-48/O
- układ urbanistyczny, gotycki, lokacja i prawa chełmińskie 1338 r. , A-450/O
- układ urbanistyczny, A-1231/O
- fortyfikacje miejskie :
  - a) baszta miejska „Bociania” murowana gotycka XIV-XV w. adaptowana na cele kulturalne , A-818/O
  - b) odcinki murów obronnych z basztami od ulicy Malczewskiego i Sowińskiego murowane gotyckie, 2 poł. XIV w. , rozbudowa XV w. , zabezpieczone 1956-1960 r. , A 451/O
- kościół p.w. Świętego Mikołaja, ob. grecko-katolicki, murowany barokowy 1737-1741 r. ul. Olsztyńska nr 1 , A-49/O
- dawny kościół ewangelicki, murowany, neoromański 1830-1833 r. , odbudowany i adaptowany na cele kulturalne 1974-1977 r. , ul. Górna 1a, A-817/O
- dawny dom parafialny ul. Olsztyńska nr 2 neoklasycystyczny, poł. XX w. , adaptowany na cele kulturalne , A-2294/O
- kapliczka p.w. Świętego Jerzego, ul. Wojska Polskiego, murowana, barokowa, XVIII w. , A-816/O
- kapliczka, ul. Grunwaldzka, murowana, eklektyczna, początek XX w., A-2295/O
- kapliczka, ul. Wojska Polskiego, murowana, początek XX w. , A-2296/O
- brama cmentarna, ul. Olsztyńska, murowana, neogotycka, koniec XIX w. , A-2298/O
- dom przy ul. Fabrycznej nr 3, A-3832/O
- dom przy ul. Fabrycznej nr 4, A-2292/O
- dom przy ul. Fabrycznej nr 5, A-3833/O
- obiekt – wieża ciśnień przy ul. Gdańskiej , A-1585/O
- dom przy ul. Górnej nr 1, A-3826/O
- dom przy ul. Górnej nr 18, A-3827/O
- dom przy ul. Górnej nr 20, A-3828/O
- stajnia przy ul. Górnej nr 9a obecnie sklep i warsztat, A-1645/O
- rzeźnia przy ul. Kościuszki nr 6, A-2301/O
- bud. adm. gazowni ul. Kościuszki nr 8 , A-2299/O
- gazownia ul. Kościuszki , A-4128/O
- dom przy ul. Grunwaldzkiej nr 16, A-2305/O
- dom przy ul. Grunwaldzkiej nr 21, A-3829/O
- dom przy ul. Grunwaldzkiej nr 23, A-3830/O
- dom przy ul. Grunwaldzkiej nr 25, A-3493/O
- dom przy ul. Grunwaldzkiej nr 27, A-3831/O
- dom przy ul. Grunwaldzkiej nr 37, A-2307/O

- dom przy ul. Grunwaldzkiej nr 41, A-2306/O
- dom ul. Krótka nr 2, A-2308/O
- kamieniczki przy ul. Łużyckiej nr 3, A-2310/O
- kamieniczki przy ul. Łużyckiej nr 17, A-2311/O
- kamieniczki przy ul. Łużyckiej nr 19, A-2312/O
- kamieniczki przy ul. Łużyckiej nr 35, A-2313/O
- dom przy ul. Łużyckiej nr 4, A-3494/O
- dom przy ul. Łużyckiej nr 6, A-3495/O
- dom przy ul. Łużyckiej nr 14, A-3762/O
- dom przy ul. Łużyckiej nr 24, A-3496/O
- dom przy ul. Łużyckiej nr 49, A-3761/O
- dom przy ul. Łużyckiej nr 53, A-3825/O
- spichlerz ul. Łużycka nr 26, A-3491/O
- brama przy spichlerzu ul. Łużycka nr 26, A-3492/O
- spichlerz ul. Łużycka nr 37, A-2302/O
- domy przy ul. Malczewskiego nr 11, A-3834/O
- domy przy ul. Malczewskiego nr 13, A-2314/O
- willa nr 2 łącznie z ogrodzeniem przy ul. Łużyckiej , A-2309/O
- willa przy ul. Olsztyńskiej nr 8 , A-2315/O
- dom przy ul. Olsztyńskiej nr 10 , A-2316/O
- spichlerz przy ul. Olsztyńskiej nr 10 , A-3838/O
- dom przy ul. Orła Białego nr 13 , A-3835/O
- dom przy ul. Orła Białego nr 24 , A-3836/O
- stajnia przy ul. Orła Białego nr 28 obecnie magazyn, A-1602/O
- dom przy ul. Sowińskiego nr 4 , A-455/O
- dom przy ul. Sowińskiego nr 6 , A-454/O
- dom przy ul. Sowińskiego nr 7 , A-2317/O
- dom przy ul. Sowińskiego nr 10 , A-452/O
- dom przy ul. Sowińskiego nr 11 , A-2318/O
- dom przy ul. Sowińskiego nr 15 , A-2319/O
- dom przy ul. Sowińskiego nr 17 , A-2320/O
- kamienica przy ul. Spichrzowej nr 15 , A-3837/O
- kamienica przy ul. Spichrzowej nr 17 , A-2321/O
- kamieniczka przy ul. Wojska Polskiego nr 8 , A-2328/O
- kamieniczka przy ul. Wojska Polskiego nr 10 , A-2329/O
- dom przy ul. Wojska Polskiego nr 14 , A-3497/O
- dom przy ul. Wojska Polskiego nr 18 , A-2331/O
- dom przy ul. Wojska Polskiego nr 23 , A-2332/O
- dom przy ul. Wojska Polskiego nr 25 , A-2333/O
- dom przy ul. Wojska Polskiego nr 26 , A-2334/O
- dom przy ul. Wojska Polskiego nr 27 , A-2335/O
- dom przy ul. Wojska Polskiego nr 28 , A-3498/O
- dom przy ul. Wojska Polskiego nr 28a , A-3824/O
- dom przy ul. Wojska Polskiego nr 45 , A-3500/O
- dom przy ul. Wojska Polskiego nr 47 , A-3501/O
- willa przy ul. Wojska Polskiego nr 12, A-2330/O
- dom przy ul. Warszawskiej nr 1 , A-2322/O
- dom przy ul. Warszawskiej nr 3 , A-2323/O
- dom przy ul. Warszawskiej nr 4 , A-2324/O
- spichlerz przy ul. Warszawskiej nr 5 , A-2303/O
- dom przy ul. Warszawskiej nr 6 , A-2325/O
- dom przy ul. Warszawskiej nr 12 , A-2326/O
- dom przy ul. Warszawskiej nr 14 , A-2327/O

#### **BZOWIEC :**

- kapliczka mur. przy domu nr 30, 1908 r. , A-4284/O
- kapliczka przy domu nr 49 , mur. , 1914 r. , A-4285/O

#### **CERKIEWNIK :**

- Kościół Parafialny P.w. św. Katarzyny mur. , II ćw. XIX w. , A-1363/O
- cmentarz parafialny rzymsko-katolicki z końca XIX w. (czynny; przy kościele) , A-3731/O

**GŁOTOWO :**

- Kościół Parafialny P.w. Najświętszego Zbawiciela , mur. 1722-1726 r. , wieża 1854 r. , A-822/O

**GŁOTOWO - KALWARIA :**

- kapliczka przy domu nr 29 , A-4282/O
- kapliczka przy domu nr 30 , mur. , XVIII w. , A-4283/O
- kapliczka przy domu nr 31 , mur. , I ćw. XX w. , A-2342/O
- kapliczka przydrożna , A-2339/O
- kapliczka cmentarna , A-2340/O
- cmentarz parafialny rzymsko-katolicki z II poł. XIX w. (nieczynny; we wsi przy kościele) , A-3728/O
- cmentarz parafialny rzymsko-katolicki z II poł. XIX w. (czynny; we wsi naprzeciwko kościoła) , A-3729/O

**JESIONOWO :**

- Kościół Parafialny P.w. Św. Marcina , Św. Rocha i Św. Walentego, mur., 1649 r. , 1684 r. , 1911 r. , A-1368/O
- cmentarz parafialny rzymsko-katolicki z końca XIX w., w centrum wsi, przy kościele, czynny, A-3730/O

**KNOPIN :**

- kaplica , mur. , 1792 r. , A-828/O

**ŁĘGNO :**

- kapliczka przy domu nr 11 , A-4303/O
- kapliczka przy domu nr 21 , A-4304/O
- kapliczka przy domu nr 22 , A-4305/O

**MAWRY :**

- kapliczka mur. , koniec XVIII w. , A-4292/O
- kapliczka przy domu nr 6 , A-2351/O
- kapliczka przy domu nr 9 , mur. , I ćw. XX w. , A-4291/O

**MIĘDZYLESIE :**

- kaplice cmentarne , A-838/O
- kaplica Św. Krzyża , A-837/O
- kaplica z rzeźbą Św. Heleny na dziedzińcu Kościoła Filialnego , mur. , XVIII w. , A-839/O
- kapliczka przy domu nr 52 , mur. , I ćw. XX w. , A-4297/O

**NOWA WIEŚ MAŁA :**

- kaplica przydrożna , mur. , A-1391/O
- kapliczka z dzwonnicyką przy domu nr 13 , A-4286/O
- kapliczka przydrożna przy domu nr 14 , A-2355/O
- kapliczka z dzwonnicyką przy domu nr 27 , mur. , I ćw. XX w. , A-4287/O
- kapliczka przydrożna przy domu nr 33 , mur. , IV ćw. XX w. , A-4288/O
- kapliczka przydrożna przy domu nr 35 , mur. , I ćw. XX w. , A-2356/O
- kapliczka przydrożna przy domu nr 36 , mur. , I ćw. XX w. , A-4289/O
- kapliczka przydrożna przy domu nr 38 , mur. , I ćw. XX w. , A-4290/O

**ORZECHOWO :**

- Kościół Parafialny P.w. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny, mur., 1716 r., wieża 1846 r., A-840/O
- szkoła , A-1390/O
- kapliczka przy domu nr 16 , A-4293/O
- kapliczka przy domu nr 28 , A-2367/O
- kapliczka przy domu nr 54 , A-4294/O
- cmentarz parafialny rzymsko-katolicki z końca XIX w.; we wsi przy kościele nieczynny , A-3732/O

**PIOTRASZEWO :**

- plebania nr 18 , mur. , 1806 r. , A-1387/O
- dom nr 11, A-1354/O

**PRASLITY :**

- kapliczka z dzwonnniczką , A-2370/O
- kapliczka przy domu nr 19 , A-2369/O
- kapliczka z dzwonnniczką przy domu nr 35 , A-4302/O

#### **SMOLAJNY :**

- zespół młyna wodnego , A-4337/O
- park , A-3601/O
- brama pałacowa , A-850/O
- dom przy bramie pałacowej , A-849/O
- pałac , mur. , 1741-46 r. , A-562/O
- pałacyk myśliwski w zespole pałacowym , A-1386/O

#### **STARY DWÓR :**

- kapliczka przydrożna przy domu nr 4 , A-2376/O
- kapliczka przydrożna przy domu nr 6 , A-4296/O
- kapliczka mur. , I ćw. XX w. (przy domu nr 12) , A-4295/O

#### **WICHROWO :**

- budynek nadleśnictwa , A-1430/O

#### **2.3.2. Stanowiska archeologiczne**

Na terenie gminy zlokalizowanych jest wiele stanowisk archeologicznych z czego cztery stanowiska wpisane zostały do rejestru zabytków. Są to :

1. Dobrze Miasto – nawarstwienia kulturowe starego miasta , AA-112
2. Kabikiejmy – grodzisko „Góra Zamkowa” , AA-68
3. Swobodna – grodzisko wysoczyznowe , AA-168
4. Swobodna – grodzisko stożkowate , AA-169

#### **2.3.3. Polityka przestrzenna**

1. Stosowanie bezwzględnej priorytetu wymagań konserwatorskich w centrum Dobrego Miasta.
2. Utrzymanie zasadniczych elementów rozplanowania oraz charakteru i skali zespołu zabytkowego w Dobrym Mieście oraz zespołu pałacowo-parkowego i zabudowań folwarcznych we wsi Smolajny.
3. Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub ewidencji dóbr kultury, przez ich zachowanie i utrzymywanie w odpowiednim stanie technicznym. Wszelkie prace przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu mogą być prowadzone po uzyskaniu zezwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków stosownie do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz rozporządzeń wykonawczych.
4. Występowanie do wojewódzkiego konserwatora zabytków o wpisanie do rejestru obiektów umieszczonych w ewidencji dóbr kultury, a posiadających szczególnie cenny charakter zabytkowy i podejmowanie działań wspomagających utrzymanie takiego obiektu we właściwym stanie technicznym. W odniesieniu do dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków może nastąpić trzymiesięczne wstrzymanie wszelkich prac podjętych bez stosownego zezwolenia w celu dokonania wpisu do rejestru zabytków. Wydane na podstawie art. 28 ustawy o ochronie dóbr kultury zarządzenie o wstrzymaniu robót traci moc z samego prawa jeśli w tym czasie wpis do rejestru zabytków nie nastąpi.
5. Występowanie do Generalnego Konserwatora Zabytków w sprawie skreślenia z rejestru obiektu, które utraciły swą wartość zabytkową wskutek całkowitego zniszczenia, albo których wartość zostanie zdyskwalifikowana w wyniku nowych ustaleń naukowych.
6. Uwzględnianie, w pracach planistycznych i decyzjach administracyjnych wyników badań naukowych dotyczących środowiska kulturowego dokonanych na obszarze gminy, posiadających wpływ na ustalenia szczegółowe granic stref oraz wytycznych konserwatorskich.
7. Zakaz lokalizowania w sąsiedztwie zabytków obiektów uciążliwych i inwestycji, które mogą pogorszyć stan środowiska przyrodniczego oraz zakaz lokalizowania budynków zasłaniających widok na zabytek, a także obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z tym zabytkiem.
8. Uzgadnianie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenów objętych ochroną lub terenów, na których występują obiekty zabytkowe.
9. Niezwłoczne zawiadomianie zarządu gminy lub zarządu powiatu i wojewódzkiego konserwatora zabytków o ujawnieniu, podczas robót budowlanych i ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, z jednoczesnym zabezpieczeniem odkrytego przedmiotu i wstrzymaniu wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć. Przerwane roboty mogą być kontynuowane jeśli wojewódzki konserwator zabytków nie wyda stosownego zarządzenia w ciągu trzech dni od otrzymania zawiadomienia o odkryciu.
10. Uzyskiwanie zgody wojewódzkiego archeologa na prowadzenie prac na terenie występowania stanowisk

- archeologicznych oznaczonych na załączniku nr 2 do uchwały.
11. Zawiadomienie wojewódzkiego konserwatora zabytków, albo zarządu gminy lub powiatu o znalezieniu przedmiotu archeologicznego lub odkryciu wykopaliska z równoczesnym, odpowiednim ich zabezpieczeniem. Dopełnienie tego obowiązku wiąże się z prawem uzyskania nagrody od państwa.
  12. Zachowanie cmentarzy przez:
    - wyłączenie ich z wszelkiej działalności inwestycyjnej nie związanej z rewaloryzacją obiektu,
    - zachowanie i konserwacja historycznych elementów ukształtowania terenu cmentarzy,
    - zachowanie i konserwacja starodrzewu, zabytkowych nagrobków , krzyży i innych elementów małej architektury,
    - usuwanie elementów zniekształcających (samosiewy, wysypiska, wyrobiska),
    - uwzględnianie ich występowania przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowywania terenów położonych w sąsiedztwie.



### 3. LOKALNE WARTOŚCI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE

#### 3.1. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego

Rozpoznany i opisany w pierwszej części opracowania lokalny układ elementów środowiska przyrodniczego stał się podstawą do wydzielenia obszarów składających się na funkcjonalny system przyrodniczy gminy. System ten tworzą:

- dolina rzeki Łyny,
- kompleksy leśne,
- jezioro Limajno.

#### 3.2. Zagrożenia środowiskowe

Zagrożeniami środowiskowymi na terenie gminy Dobre Miasto są:

- możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych
- uciążliwość drogi krajowej Nr 51,
- zanieczyszczenie powietrza przez używanie paliw stałych w gospodarstwach domowych,
- możliwość występowania powodzi.

#### 3.3. Polityka przestrzenna

1. Ochrona użytkowego poziomu wodonośnego i wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem przez zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do gruntów.
2. Ochrona obszaru systemu naturalnych powiązań przyrodniczych przez zachowanie dotychczasowego zagospodarowania, zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem, oraz przed przerywaniem jego ciągłości.
3. Zapewnienie zgodności składu gatunkowego lasu z siedliskiem, propagowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych lasów.
4. Wykluczenie z zabudowy obszarów dolin rzecznych oraz obniżeń terenowych, stanowiących lokalny system powiązań przyrodniczych.
5. Podejmowanie działań w zakresie porządkowania gospodarki wodno – ściekowej w gminie, ze szczególnym uwzględnieniem budowy kanalizacji w miejscowościach wyposażonych w wodociągi. Do czasu budowy zbiorczych systemów kanalizacji obowiązek budowy szczelnych szamb.
6. Utrzymanie we właściwym stanie technicznym zbiorników małej retencji.
7. Ustalanie warunków ochrony powietrza, gleb i wód przed zanieczyszczeniami w opracowaniach planistycznych i w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów.
8. Podejmowanie działań w zakresie budowy obwodnicy Dobrego Miasta oraz zmniejszenia uciążliwości dróg przebiegających przez tereny zwartej zabudowy wsi, przez polepszenie parametrów technicznych i modernizację nawierzchni drogi jak i wprowadzenie nasadzeń izolacyjnych.
9. Ochrona terenów zieleni miejskiej w Dobrym Mieście przez wyłączenie ich z procesów urbanizacyjnych.
10. Prowadzenie aktywnej polityki w zakresie zalesiania gruntów najniższych klas bonitacyjnych pod warunkiem, że teren przewidywany do zalesienia:
  - graniczy z istniejącym lasem,
  - posiada powierzchnię nie mniejszą niż 0,5 ha,
  - ma szerokość większą niż 20 m,
  - nie jest zmeliorowany,
  - nie graniczy z uprawami sadowniczymi i szklarniowymi o powierzchni większej niż 0,25 ha,
11. Ograniczenie do niezbędnego minimum usuwania starodrzewu, które może następować jedynie z zachowaniem przepisów szczególnych w tym zakresie.
12. Ochrona istniejących systemów melioracyjnych na terenach użytków zielonych.
13. Uwzględnianie konieczności przebudowy sieci rowów melioracyjnych przy podejmowaniu inwestycji na terenach użytkowanych rolniczo i uzgadnianie zakresu tych prac z Gminną Spółką Wodną.
14. Wyznaczanie tras rekreacyjnych, miejsc do wędkowania, obserwacji przyrody itp. na terenach, gdzie występuje roślinność odporna na deptanie. Tam też można wyznaczyć miejsca do biwakowania, plażowania, a także boiska do gier.
15. Poprowadzenie ciągów pieszo-rowerowych przy przeciwpożarowych duktach leśnych.
16. Zabezpieczenie odpowiedniej ilości parkingów dla rowerów przy realizacji wszelkich, obiektów związanych z ciągami pieszo-rowerowymi.
17. Zachowanie walorów krajobrazowych środowiska oraz ochrona przed szkodliwym oddziaływaniem dla środowiska i zdrowia ludzi przy projektowaniu i modernizacji linii elektroenergetycznych.
18. Usprawnienie systemu zbiórki, segregacji i składowania odpadów w gminie oraz egzekwowanie obowiązku dokumentowania wywozu odpadów z posesji i wywozu padłych zwierząt.

19. Tworzenie warunków do selektywnej zbiórki, segregacji i składowania odpadów przemysłowych przydatnych do ponownego wykorzystania.
20. Obowiązek ustalania warunków ochrony wody, gleb i powietrza przed zanieczyszczeniami, w opracowaniach planistycznych i decyzjach administracyjnych.
21. Podejmowanie działań mających na celu likwidację istniejących do tej pory niskich źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza.
22. Bezwzględne utrzymanie istniejących lasów.
23. Zakaz wznoszenia w lasach obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów integralnie związanych z funkcją lasów.
24. Zakaz lokalizacji w lasach składowisk i wysypisk odpadów.

#### 4. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Użytki rolne stanowią 52,4 % powierzchni ogólnej gminy, w tym :

- grunty orne 35,4 % , a w mieście 27,4 % ,
- sady 0,1 % ,
- łąki i pastwiska 16,6 % , a w mieście 12,5 %

Szczegółowy opis tej problematyki znajduje się w części dotyczącej uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta i gminy, w dz. V, rozdz.2.4.

##### 4.1. Polityka przestrzenna

1. Ochrona obecnie użytkowanych gruntów rolnych przed dewastacją oraz ich właściwe wykorzystanie w okresie poprzedzającym administracyjne wyłączenie ich z produkcji rolniczej.
2. Ograniczanie przeznaczania na cele nierolnicze obszarów najwyższych klas bonitacyjnych (gruntów klasy III) na obszarze całej gminy.
3. Zakaz zabudowy na terenach zmeliorowanych.
4. Zakaz lokalizowania nowej zabudowy zagrodowej na obszarze miasta Dobre Miasto.
5. Zabudowywanie, w pierwszej kolejności, działek na terenach uprzednio przeznaczonych do zabudowy. W ten sposób rozwój zabudowy następować będzie w sposób najbardziej ekonomiczny ze względu na możliwość wykorzystania istniejącej już infrastruktury technicznej.
6. Uzyskiwanie stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i decyzji o wyłączeniu gruntów rolnych z produkcji przed podjęciem działań w zakresie przeznaczenia gruntów rolnych pod zabudowę, stosownie do przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

#### 5. TERENY ZABUDOWANE ZE WSKAZANIEM TERENÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENŃ LUB REHABILITACJI

##### 5.1. Wstęp

Jako tereny zabudowane lub przeznaczone do uzupełnienia zabudowy, w mieście i gminie Dobre Miasto, uznano:

- tereny już zainwestowane,
- pojedyncze działki niezabudowane leżące w pobliżu terenów zainwestowanych, przy istniejących drogach publicznych i przeznaczone pod zabudowę w planie miejscowym, obowiązującym w 2000 roku.

Większość terenów całkowicie lub częściowo zainwestowanych stanowią tereny zabudowane obiektami prywatnymi. Ich stan techniczny i wygląd estetyczny zależy od okresu wznoszenia obiektu jak i od częstotliwości i zakresu podejmowanych prac modernizacyjnych. Te ostatnie podejmowane są bardzo często i dotyczą rozbudowy i nadbudowy obiektów istniejących. Przy braku precyzyjnych regulacji planistycznych dotyczących sposobu i warunków zabudowy efekty uzyskiwane w wyniku takich robót budowlanych nie zawsze dają oczekiwane rezultaty.

Za tereny wymagające rehabilitacji uznaje się:

- tereny położone w granicach zespołu urbanistyczno-krajobrazowego wpisanego do rejestru zabytków,
- tereny wchodzące w skład zespołu pałacowo-parkowego w Smolajnach.

Za tereny wymagające przekształceń i modernizacji uznano tereny poprzemysłowe położone w Dobrym Mieście przy ul. Fabrycznej. Tereny te preferowane są do przeznaczenia pod zespół administracyjno – handlowy.

Podejmowanie kompleksowych procesów w zakresie rehabilitacji zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej, możliwe będzie po ukazaniu się przepisów szczególnych regulujących tę problematykę. Na obszarach poddawanych procesom rehabilitacji należy kształtować przestrzeń publiczną najwyższej jakości. Obszar działań rehabilitacyjnych powinien stanowić wyodrębnioną jednostkę urbanistyczną, która tworzyć będzie całość funkcjonalną, użytkową i przestrzenną.

## 5.2. Polityka przestrzenna

### 5.2.1. W odniesieniu do Dobrego Miasta

1. Utrzymanie zasobów budowlanych miasta we właściwym stanie technicznym.
2. Podejmowanie działań inwestycyjnych na terenach zabudowanych lub częściowo zabudowanych z uwzględnieniem ustaleń przepisów szczególnych oraz polityki określonej poniżej.
3. Przy uzupełnianiu zabudowy należy zachowywać linie zabudowy a wysokość budynków ograniczyć do najwyższych występujących na obszarze położonym w sąsiedztwie
4. Sukcesywne podejmowanie prac rehabilitacyjnych i modernizacyjnych budynków znajdujących się w strefie zabytkowej centrum Dobrego Miasta
5. Podejmowanie procesu uzupełniania zabudowy na terenach wskazanych do rehabilitacji, który nie może następować przez realizację obiektów budowlanych wg indywidualnych wyobrażeń inwestorów lecz musi być procesem skoordynowanym, następującym po sporządzeniu planu zagospodarowania przestrzennego określającym zasady kształtowania urbanistyki i architektury na tych terenach. Chodzi bowiem o kompleksową decyzję co do sposobu oraz charakteru i klimatu części miasta poddawanej rehabilitacji.
6. Poddawanie obszarów zabudowanych, szczególnie obszarów zabudowy mieszkaniowej, o najniższych standardach technicznych systematycznym procesom modernizacyjnym, polegającym na podniesieniu standardu wyposażenia budynków oraz modernizacji zagospodarowania terenów.
7. Przy modernizacji zagospodarowania terenów szczególną uwagę należy zwracać na kształtowanie przestrzeni publicznych, projektowanie objekty małej architektury, terenów zieleni ogólnie dostępnej oraz powierzchnie wodne. Wszelkie prace przy obiektach zabytkowych muszą być uzgadniane z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
8. Ustalanie warunków harmonizacji nowych obiektów z charakterem, gabarytami i architekturą obiektów w sąsiedztwie, zgodnie z przepisem Prawa budowlanego.
9. Kształtowanie zabudowy pierzejowej przy uzupełnianiu zabudowy śródmiejskiej, szczególnie na obszarze zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Dobrego Miasta.
10. Zmiana funkcji budynków lub uzupełnienie zabudowy może odbywać się pod warunkiem, że nowa funkcja nie będzie uciążliwa dla osób trzecich i środowiska przyrodniczego a charakter nowej zabudowy będzie nawiązywał do zabudowy w sąsiedztwie.
11. Sukcesywna eliminacja działalności uciążliwej dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego.
12. Wymiana, modernizacja lub uzupełnienie infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem likwidacji źródeł niskiej emisji oraz możliwości zamiany linii elektroenergetycznych napowietrznych na podziemne.

### 5.2.2. W odniesieniu do terenów wiejskich

1. Zabudowę mieszkaniową, usługową oraz zabudowę związaną z drobną wytwórczością i przetwórstwem, a także z obsługą turystyki i wypoczynku należy lokalizować, przede wszystkim, na niezabudowanych działkach w granicach zwartej zabudowy wsi.
2. Przy przeznaczeniu gruntów pod zabudowę związaną z produkcją i przetwórstwem, w decyzjach administracyjnych należy ustalić warunek, że ich uciążliwość nie może wykraczać poza granice działki inwestora.
3. W granicach zwartej zabudowy wsi mogą być lokalizowane objekty związane z realizacją celów publicznych, zgodnie z przepisami w tym zakresie.
4. Powiększenie obszaru zwartej zabudowy wsi może nastąpić przez zabudowę działek bezpośrednio przyległych do granic tej zabudowy, pod warunkiem uwzględnienia ograniczeń lub wykluczeń zabudowy na danym terenie.
5. Lokalizacja obiektów, które stosownie do przepisów o ochronie środowiska nie mogą być realizowane w granicach zwartej zabudowy wsi, może następować z uwzględnieniem:
  - zasad ochrony środowiska przyrodniczego,
  - uwarunkowań ograniczających bądź wykluczających tereny z możliwości ich zabudowy.
6. Projektowanie i realizacja obiektów budowlanych musi być podporządkowana następującym zasadom:
  - budynki mieszkalne tylko parterowe z użytkowym poddaszem, z wyjątkiem przypadków dostosowywania nowej zabudowy do już istniejącej,
  - poziom podłogi parteru maksymalnie na wysokości 1 m od poziomu terenu,
  - dachy symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe,
  - zachowanie istniejącej linii zabudowy przy zabudowie plombowej,
  - dostosowanie charakteru i gabarytów zabudowy oraz rodzaju i kolorystyki pokryć dachowych nowych obiektów do obiektów sąsiednich.
7. Ustalanie następujących wielkości działek przeznaczonych pod nową zabudowę zagrodową i jednorodzinną:

Lp.	Rodzaj zabudowy	Parametry
1.	zabudowa zagrodowa	1200 do 2500 m <sup>2</sup> przy szerokości frontu działki

		minimum 25 m
2.	zabudowa jednorodzinna z budynkami wolnostojącymi	600 do 1000 m <sup>2</sup> przy szerokości frontu 20 m
3.	zabudowa jednorodzinna z budynkami wolnostojącymi i odrębnymi budynkami usługowymi	800 do 1200 m <sup>2</sup> przy szerokości frontu 25 m
4.	zabudowa jednorodzinna z budynkami bliźniaczymi	700 m <sup>2</sup> przy szerokości frontu 16 m każdej z działek

## 6. OBSZARY, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

### 6.1. Wstęp

Obszarami, które mogą być przeznaczone pod zabudowę są:

- 1) niezabudowane działki w granicach istniejącej zabudowy,
- 2) tereny niezabudowane lecz przeznaczone do zabudowy w obowiązującym w 2000 roku miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy,
- 3) tereny nie przeznaczone jeszcze do zabudowy, na których nie występują jednak uwarunkowania wykluczające lub istotnie ograniczające rozwój zagospodarowania przestrzennego, a więc wskazane w niniejszym studium jako tereny preferowane do rozwoju procesów urbanizacyjnych.

Głównymi terenami inwestycyjnymi w mieście i gminie będą jednak, oprócz pojedynczych działek „plombowych”, obszary wolne od zabudowy lub zabudowane w niewielkiej części (wymienione w pkt. 2 i 3), oznaczone na załączniku Nr 3 jako obszary strategiczne.

W kształtowaniu przestrzeni zamieszkiwania bardzo ważną rolę odgrywają przestrzenie publiczne. Ukształtowane w historycznym rozwoju zabudowy, świadczą o tożsamości miejscowości, a reprezentacyjne obiekty realizowane w pierzejach tych przestrzeni stają się często identyfikatorami przestrzeni. W Dobrym Mieście występuje wiele obiektów historycznych wpisanych do rejestru zabytków, które spełniają funkcję identyfikatorów przestrzeni, jednak brakuje im odpowiedniej oprawy i wyeksponowania.

We współczesnym kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego miasta potrzeba tworzenia nowych, reprezentacyjnych, estetycznych i przyjaznych człowiekowi przestrzeni publicznych staje się potrzebą i modą. Świadczy o nadejściu takiego etapu rozwoju miasta, gdzie nie ilość budowanych obiektów, a jakość tworzonej przestrzeni nabiera szczególnego znaczenia. Celem takiego podejścia do rozbudowy miasta jest potrzeba tworzenia nowych wartości w przestrzeni miejskiej, które obok znakomitych zabytków przeszłości, chciałyby chronić następne pokolenia.

Politykę w zakresie gospodarki przestrzennej w odniesieniu do wydzielonych, niezabudowanych jednostek strukturalnych określonych jako obszary strategiczne ustala się jako działania mające doprowadzić do osiągnięcia celów i kierunków rozwoju miasta i gminy, określonych w dziale I.

### 6.2. Polityka przestrzenna

Wszelkie działania związane z zagospodarowywaniem obszaru miasta i gminy Dobre Miasto mogą być podejmowane po uwzględnieniu polityki przestrzennej określonej we wszystkich rozdziałach niniejszego studium oraz przepisów szczególnych odnoszących się do tych działań.

#### 6.2.1. W odniesieniu do miasta i gminy

1. Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz zabudowy związanej z drobną wytwórczością i przetwórstwem, a także z obsługą turystyki i wypoczynku na działkach położonych w granicach zwartej zabudowy.
2. Ustalanie warunku, że uciążliwość związana z budową obiektów przemysłowych i usługowych nie może wykraczać poza granice działki inwestora.
3. Lokalizowanie obiektów związanych z realizacją celów publicznych w granicach zwartej zabudowy, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych w tym zakresie.
4. Kształtowanie przestrzeni publicznych przy podejmowaniu przedsięwzięć związanych z kształtowaniem nowej zabudowy.
5. Zapewnienie możliwości realizacji obiektów związanych z obsługą mieszkańców (między innymi komisariaty i remizy straży pożarnej), urządzeń przeciwpożarowych oraz urządzeń ochrony ludności na wypadek wojny, a także

- przed zagrożeniami chemicznymi i ekologicznymi przy kształtowaniu nowej zabudowy mieszkaniowej.
6. Zakaz budowy lub rozbudowy zakładów produkcyjnych albo usługowych stwarzających zagrożenie dla zdrowia ludzi na podstawie przepisów o ochronie środowiska w granicach zwartej zabudowy.
  7. Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych na terenach, gdzie nie mogą być zapewnione odpowiednie dla zabudowy mieszkaniowej standardy środowiska i ochrony przed zagrożeniami środowiskowymi.
  8. Wykorzystanie cieków wodnych oraz terenów zadrzewionych przy projektowaniu zagospodarowania terenów mieszkaniowych i rekreacyjnych, jako ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej.

#### 6.2.2. W odniesieniu do terenów preferowanych do zabudowy w mieście

##### MJ,U – TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE

- przy zagospodarowywaniu nowych terenów kontynuować miejski charakter zabudowy,
- w sąsiedztwie historycznego centrum miasta należy kontynuować układ ulic i zabudowę pierzejową.
- Preferowana jest zabudowa w formie kondominiów, z przestrzenią prywatną wewnątrz zabudowy i przestrzenią publiczną wzdłuż ulic. Wysokość zabudowy 2 kondygnacje z użytkowym poddaszem. Na zamknięciu ulic projektować główne osie obiektów architektonicznych posiadających charakter identyfikatorów przestrzeni,
- obowiązek wkomponowania istniejących terenów zadrzewionych w układ zieleni nowo zabudowywanej enklawy terenu,
- budynki jednorodzinne, wolnostojące, dwukondygnacyjne z użytkowym poddaszem,
- charakter, gabaryty i układ budynków wielorodzinnych ustalany być musi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- obsługa komunikacyjna terenów ulicami lokalnymi i dojazdowymi z włączeniem poprzez jedno skrzyżowanie z ulicą zbiorczą,
- działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie obwodnicy miasta powinny być większe, aby zapewnić możliwość lokalizowania obiektów mieszkalnych w odległości minimum 40 m od zewnętrznej krawędzi projektowanej obwodnicy. Pas terenu od strony obwodnicy powinien być zadrzewiony. Powierzchnia zabudowy działek nie powinna przekraczać 20 % powierzchni działki,
- wskazane określenie miejsc lokalizacji obiektów posiadających charakter identyfikatorów przestrzeni.

##### UA – TERENY ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z USŁUGAMI I ADMINISTRACJĄ

- przekształcenie i modernizacja istniejącej zabudowy przemysłowej, z wykorzystaniem obiektów wymagających dużych powierzchni,
- niezbędne nadanie nowego wyglądu elewacjom oraz modernizacja zagospodarowania działek stosownie do umieszczonej w obiekcie funkcji,
- obsługa komunikacyjna poprzez drogi wewnętrzne i zakładowe, z jednym wjazdem i wyjazdem na drogę wojewódzką,
- obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej do funkcji budynków ilości parkingów i miejsc postojowych.

##### PP – TERENY ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z PRODUKCJĄ, PRZETWÓRSTWEM, SKŁADOWANIEM ITP.

- terenami preferowanymi do zabudowy związanej z produkcją, przetwórstwem i składami są tereny bezpośrednio przyległe do terenów już zabudowanych tego rodzaju obiektami oraz terenów preferowanych pod tego rodzaju inwestycje na obszarze gminy,
- wydzielanie działek dla poszczególnych inwestorów musi odbywać się z zachowaniem zasad oszczędnego wykorzystywania terenów,
- obiekty administracyjne i socjalne powinny być lokalizowane od strony ulic dojazdowych i dróg wewnętrznych obsługujących tereny oznaczone symbolem PP,
- obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej do funkcji budynków ilości parkingów i miejsc postojowych,
- obowiązek ograniczenia uciążliwości wykonywanej na poszczególnych terenach aktywności gospodarczej do granic tych terenów,
- obowiązek realizacji nasadzeń drzew i krzewów wzdłuż granic terenów przylegających do zabudowy mieszkaniowej.

##### ZR – TERENY REKREACYJNO – SPORTOWE

- terenami preferowanymi do zagospodarowania obiektami związanymi ze sportem i rekreacją są rezerwowane już w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta tereny położone między otwartymi terenami w dolinie Łyny a cmentarzem,
- niezbędne do zagospodarowania tych terenów obiekty muszą spełniać wymagania określone w związku z występującą strefą ekspozycji panoramy miasta z zabudowaniami kolegiaty,
- parkingi i miejsca postojowe należy projektować z uwzględnieniem przebiegu projektowanego połączenia dróg wojewódzkich.

#### ZP – TERENY ZIELENI PARKOWEJ

- terenami preferowanymi do zagospodarowania jako tereny parkowe są tereny położone po południowej stronie ulicy Fabrycznej,
- wskazane takie kształtowanie nasadzeń aby oprócz funkcji estetycznych, rekreacyjnych i ekologicznych mogły pełnić funkcję zieleni izolującej zabudowę mieszkaniową od uciążliwości komunikacyjnych jak i przemysłowych

#### SP – OBSZARY SYSTEMU PRZYRODNICZEGO MIASTA

- cenne, ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego, nie zagospodarowane tereny położone w dolinie rzeki Łyny, preferowane są do systematycznego ich zagospodarowywania jako tereny ogólnie dostępnej zieleni miejskiej,
- zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych i nasadzeń wysokich drzew,
- wskazane wyposażenie terenu w ścieżki spacerowe i rowerowe oraz urządzenia rekreacyjne i place zabaw a także w ławki i kosze na śmieci.

#### 6.2.3. W odniesieniu do terenów preferowanych do zabudowy na obszarze gminy

Zabudowę mieszkaniową, usługową oraz zabudowę związaną z drobną wytwórczością i przetwórstwem, a także z obsługą turystyki i wypoczynku należy lokalizować, przede wszystkim, na niezabudowanych działkach w granicach zwartej zabudowy wsi.

Dodatkowymi terenami preferowanymi do zabudowy są następujące tereny:

#### TERENY ZABUDOWY REZYDENCJALNEJ

- zabudowa rezydencjalna na działkach o powierzchni 2 500 – 3 000 m<sup>2</sup>,
- działki powinny być zadrzewione na minimum 40 % ich powierzchni,
- budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem,
- powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20 % powierzchni działki.

#### TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

- ewentualny podział terenu stosownie do potrzeb przyszłych inwestorów, pod warunkiem oszczędnego gospodarowania przestrzenią,
- obsługa komunikacyjna od dróg gminnych z ograniczeniem wjazdów na ponadlokalne drogi publiczne,
- zagospodarowanie poszczególnych działek z uwzględnieniem wymagań oszczędnego wykorzystania terenu,
- budynki administracyjno-socjalne należy lokalizować od strony drogi gminnej,
- w zagospodarowaniu działek lub terenu uwzględnić ukształtowanie zieleni izolacyjnej,
- możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych realizowanych jako funkcja towarzysząca funkcji rzemieślniczej, pod warunkiem zapewnienia standardu zamieszkiwania przez inwestorów,
- warunkiem realizacji zabudowy jest wyprzedzające uzbrojenie techniczne terenów.

#### TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE

- podział terenu położonego przy istniejących drogach publicznych na działki budowlane może nastąpić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- zabudowa budynkami jednorodzinnymi, wolnostojącymi,
- wysokość budynków do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem,
- dla terenów preferowanych do zabudowy, dla których należy określić zasady podziału na działki budowlane, warunki zabudowy i zagospodarowania oraz zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- na terenach preferowanych do zabudowy mieszkaniowej charakter zabudowy dostosowany być powinien do charakteru zabudowy regionalnej,
- w zagospodarowywaniu terenu należy przewidzieć lokalizację obiektów handlowych lub obiektów użyteczności publicznej wraz z przestrzenią publiczną.

#### TERENY AKTYWNOŚCI REKREACYJNEJ

- przy określaniu sposobu zagospodarowania terenów aktywności rekreacyjnej należy wydzielić strefy pod lokalizację obiektów związanych z obsługą rekreacji i wypoczynku oraz strefy rekreacyjne z ograniczoną ilością obiektów kubaturowych,
- realizacja zabudowy kubaturowej nie może powodować usuwania istniejącego starodrzewu,
- na terenach rekreacji należy zminimalizować ilość dróg kołowych przez zaprojektowanie parkingów. Parkingi muszą być lokalizowane jedynie w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych,
- możliwość zainwestowania terenu po wykonaniu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- na całym terenie powinny być zaprojektowane ścieżki pieszo-rowerowe,
- przy określaniu sposobu zagospodarowania terenów aktywności rekreacyjnej w sąsiedztwie jeziora Limajno należy przewidzieć lokalizację kampingów, karawaningów lub pól namiotowych..

#### SYSTEM PRZRODNICZY GMINY:

##### LASY

- w lasach nie przewiduje się żadnych obiektów kubaturowych poza obiektami związanymi z obsługą parkingów i ruchu drogowego, a także obiektami sanitarno-socjalnymi. Lokalizację tych obiektów należy uzgodnić z Dyrekcją Lasów Państwowych,
- w enklawach lasów wykorzystywanych do celów rekreacyjnych powinny być organizowane ścieżki piesze i rowerowe,
- zakaz naruszania sieci hydrograficznej i melioracyjnej.

##### DOLINA RZEKI ŁYNY

- Zakaz realizacji obiektów kubaturowych w granicach korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym.

##### OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej preferowane do ochrony występują w strefach strukturalnych Nr.1, 2 i 6. Polityka dla tych obszarów określona została w dziale II, rozdz. 6.1
- obiekty związane z produkcją i przetwórstwem rolniczym mogą być także realizowane na terenach poza granicami zwartej zabudowy wsi, z uwzględnieniem uwarunkowań wykluczających lub ograniczających możliwość zabudowy.

## 7. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

### 7.1. Komunikacja drogowa

Przez obszar gminy przebiega jedna droga krajowa Nr 51,

Do dróg wojewódzkich zaliczono:

1. Nr 507 Dobrze Miasto – Orneta ,
2. Nr 529 Dobrze Miasto – Miłakowo,
3. Nr 593 Dobrze Miasto – Jeziorany,
4. Nr 530 Dobrze Miasto – Ostróda.

Do dróg powiatowych poza miastem zaliczono:

1. Nr 26 108 Prasłity – Rogiedle – utwardzona od drogi 507 do końca wsi Prasłity,
2. Nr 26 112 Piotraszewo – Gronowo– nieutwardzona,
3. Nr 26 113 Prasłity – Mawry do drogi Nr 26 358,– nieutwardzona,
4. Nr 26 114 Prasłity – Smolajny,– nieutwardzona,
5. Nr 26 119 Dobrze Miasto – Swobodna – Kłódka– utwardzona do Swobodnej,
6. Nr 26 120 od drogi Nr 51 Kłódka-Cerkiewnik-Różynka – utwardzona tylko do Cerkiewnika,
7. Nr 26 174 Olsztyn – Tuławki – Dobrze Miasto– utwardzona,
8. Nr 26 180 Orzechowo – Sętał – nieutwardzona,
9. Nr 26 181 Dobrze Miasto – Suryty– 400 m asfaltu na terenie Dobrego Miasta

Do dróg powiatowych w mieście zaliczono następujące ulice:

1. Chodkiewicza	9. Kościuszki
2. Cmentarna	10. Górna
3. Gdańska	11. Warszawska
4. Pionierów	12. Krótka
5. Pl. 1-go Sierpnia	13. Zwycięstwa
6. Malczewskiego	14. Kolejowa
7. Poprzeczna	15. Łużycka
8. Świerczewskiego	16. Garnizonowa

Do dróg gminnych zaliczono:

1. Piotraszewo – Smolajny
2. Prasłity – Łęgno
3. Prasłity – Nowa Wieś Mała

4. Bzowiec – Łęgno
5. Bzowiec – Gniewanowo
6. Nowa Wieś Mała – Głotowo
7. Głotowo – przez miejscowość
8. Głotowo – Swobodna
9. Głotowo – Knopin
10. Swobodna – dookoła jeziora
11. Cerkiewnik – do drogi wojewódzkiej
12. Knopin – Barcikowo
13. Stary Dwór do drogi gminnej
14. Stary Dwór do drogi zakładowej
15. Kłódka – Kabikiejmy Dolne
16. Kłódka – Kabikiejmy Dolne
17. Kabikiejmy Dolne – Kabikiejmy
18. Barcikowo – Kabikiejmy
19. Kabikiejmy Dolne – Sętań
20. Kabikiejmy do drogi wojewódzkiej
21. Nowe Włóki – Kabikiejmy
22. Podleśna – Plutki
23. Podleśna – Międzyzlesie
24. Jesionowo – Frączki
25. Jesionowo – Plutki
26. Orzechowo – Frączki
27. Orzechowo – Kochanówka

W obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego przewidziana jest obwodnica miasta Dobre Miasto, na trasie drogi krajowej.

## 7.2. Komunikacja kolejowa

Przez obszar gminy przechodzi linia kolejowa Nr 221 relacji Gutkowo-Braniewo, do przejścia granicznego Gronowo-Mamonowo, obsługująca także ruch towarowy. Na trasie linii kolejowej przez obszar gminy znajdują się: stacja w Dobrym Mieście i przystanki w Swobodnej oraz Cerkiewniku.

## 7.3. Polityka przestrzenna

1. Konsekwentna realizacja brakujących elementów systemu komunikacji miejskiej, ze szczególnym uwzględnieniem udrożnienia podstawowych i uzupełniających ulic zbiorczych.
2. Rezerwowanie terenów niezbędnych do realizacji systemu ulic zbiorczych.
3. Sporządzenie projektu planu rozwoju sieci drogowej w gminie zgodnie z przepisami o drogach publicznych w celu ustalenia specjalistycznych rozwiązań w tym zakresie.
4. W celu obsługi komunikacyjnej obszarów położonych wewnątrz ulic zbiorczych należy, w trakcie prac planistycznych bądź w decyzjach administracyjnych, zabezpieczać miejsca włączenia sieci ulic lokalnych do ulic zbiorczych (przy wykorzystaniu istniejących dróg i dojazdów). Szerokość ulic lokalnych w liniach rozgraniczających minimum 12 m. Tereny z zakazem zabudowy powinny także obejmować narożne ścięcia linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach dróg klasy Z i L nie mniejsze niż 10x10 m na terenach niezabudowanych i nie mniejsze niż 5x5 m na terenach zabudowanych. Odstępy między skrzyżowaniami ulic klasy Z i L, szczególnie na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę nie powinny być mniejsze niż 300 m.
5. Podejmowanie działań mających na celu pozyskanie do zasobów komunalnych gruntów leżących w pasach projektowanych dróg zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.
6. Podejmowanie procedury wywłaszczania gruntów przeznaczonych pod budowę dróg po sporządzeniu niezbędnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
7. Ustalanie, w decyzjach administracyjnych, warunków zapewnienia, bądź utrzymania, zabezpieczanych przez inwestora, standardów zamieszkiwania na terenach budowlanych przyległych do projektowanych tras komunikacyjnych.
8. Uwzględnianie ustalonych przez wojewodę, w drodze rozporządzenia, obszarów ograniczonego użytkowania terenów położonych wzdłuż projektowanych tras komunikacyjnych.
9. Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów, na których przebiegać muszą drogi publiczne, a teren nie jest objęty opracowaniem planistycznym sporządzonym po 1 stycznia 1995 roku.
10. Realizacja turystycznej drogi rowerowej, oznaczonej na schemacie „Kierunki rozwoju komunikacji”.
11. Ustalanie ilości miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na działkach projektowanych do zabudowy, z uwzględnieniem miejsc, z których korzystać mogą osoby niepełnosprawne.
12. Przestrzeganie zasady wydzielania terenów pod drogi dojazdowe lub lokalne przy przeznaczaniu terenów pod



zabudowę jednorodziną. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających powinna wynosić:

- droga lokalna - minimum 12 m (2 pasy ruchu),
- droga dojazdowa - minimum 10 m (2 pasy ruchu).

Szerokość ulicy powinna być odpowiednio zwiększona, jeśli przewiduje się umieszczenie w tej ulicy większej liczby pasów ruchu lub ścieżek rowerowych, pasów lub zatok postojowych, pasów zieleni wysokiej lub urządzeń odwadniania powierzchniowego.

13. Uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich prac modernizacyjnych dotyczących ulic znajdujących się w strefach zabudowy cennej kulturowo.
14. Rozwiązanie problemów włączania się ruchu lokalnego do tras przelotowych przez węzły lub skrzyżowania oraz szczegółowe projektowanie parametrów technicznych ulic, węzłów i skrzyżowań oraz ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązującymi w czasie projektowania i realizacji elementów komunikacji. Obecnie obowiązującymi są przepisy warunków technicznych, jakimi ma odpowiadać projektowanie dróg i ulic.
15. Podejmowanie działań mających na celu usprawnienie komunikacji w mieście i ograniczenie jej uciążliwości.

## **8. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **8.1. System zaopatrzenia w wodę**

Z sieci wodociągowej korzystają mieszkańcy Dobrego Miasta i większości wsi. We wsi Urbanowo stara sieć wodociągowa jest w złym stanie technicznym. Sieć wodociągowa nie występuje we wsiach : Kabikiejmy i Kabikiejmy Dolne, Mawry, Swobodna i Stary Dwór. Mieszkańcy tych wsi korzystają z studni indywidualnych.

### **8.2. Kanalizacja i oczyszczanie ścieków**

Miasto :

Większość mieszkańców miasta korzysta z kanalizacji komunalnej. Ścieki odprowadzane są do wysokosprawnej, mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków o przepustowości 3300 m<sup>3</sup>/dobę, zlokalizowanej w Kosyniu.

Gmina :

Na obszarze gminy nie wykonano sieci kanalizacji zbiorczej.

### **8.3. Usuwanie odpadów**

Odpady z obszaru gminy wywożone są na wysypisko odpadów w Podleśnej.

W przypadku wyczerpania pojemności wysypiska w Podleśnej niezbędne stanie się urządzenie nowego wysypiska. W celu dokonania optymalnego wyboru lokalizacji tego wysypiska, mało uciążliwego dla środowiska, powinna zostać wykonana wszechstronna analiza warunków przyrodniczych gminy a w szczególności w zakresie hydrologii, hydrogeologii i melioracji .

### **8.4. Ciepłownictwo**

Zaopatrzenie w ciepło z centralnego systemu ogrzewania występuje jedynie w Dobrym Mieście i dotyczy prawie 60 % gospodarstw domowych. W chwili obecnej następują zmiany w zarządzaniu i sposobie prowadzenia gospodarki ciepłej w mieście. W związku z problemami dotyczącymi z jednej strony opłacalności centralnego ogrzewania, z drugiej zaś przyjmowania rozwiązań jak najmniej uciążliwych dla środowiska, niezbędne jest wykonanie specjalistycznego opracowania w sprawie optymalnego rozwiązania tej problematyki w mieście.

### **8.5. Elektroenergetyka**

Wszyscy mieszkańcy gminy korzystają z energii elektrycznej. W związku z występującymi rezerwami mocy w najbliższej przyszłości nie planuje się dużych inwestycji elektro-energetycznych. Mniejsze inwestycje w tym zakresie związane będą z bieżącym rozwojem zagospodarowania przestrzennego i koniecznością zapewnienia mieszkańcom energii elektrycznej. Szczegółowe rozwiązania w tym zakresie będą przedmiotem specjalistycznych opracowań branżowych. W przypadku konieczności budowy linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w rejestrze wojewódzkim niezbędne będzie podjęcie odpowiednich prac planistycznych po uprzednim przeprowadzeniu negocjacji między gminą a przedstawicielem wojewody stosownie do przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

### **8.6. Gazownictwo**

Większość mieszkańców miasta zaopatrywana jest w gaz z sieci niskiego ciśnienia obsługiwanej przez stację redukcyjną I stopnia zlokalizowaną po zachodniej stronie drogi z Dobrego Miasta do Kunika. W celu sprawniejszego zaopatrzenia

miasta w gaz przewiduje się połączenie wyżej wymienionej stacji ze stacją przy elewatorach, która obecnie wykorzystywana jest tylko okresowo. Możliwość wyposażenia w sieć gazową pozostałego obszaru gminy występuje w związku z lokalizacją gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Olsztyn – Bartoszyce. Szczegółowe rozwiązanie budowy stacji redukcyjnych i sieci gazowej niskiego ciśnienia muszą być przedmiotem specjalistycznego opracowania branżowego, dotyczącego gazyfikacji województwa warmińsko-mazurskiego.

### 8.7. Telefonizacja

W zakresie telekomunikacji nie występują ograniczenia wynikające z zagospodarowania przestrzennego. Placówka telekomunikacyjna mieści się w Dobrym Mieście a trzy placówki pocztowe działają w Dobrym Mieście, Piotraszewie i Cerkiewniku.

### 8.8. Kierunki rozwoju infrastruktury

- Na terenie gminy nie występują uwarunkowania utrudniające rozbudowę sieci infrastruktury technicznej.
- Rozwój sieci poszczególnych mediów wpływa na podniesienie jakości życia mieszkańców.
- Wyznaczając nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową i rekreacyjną należy wyprzedzająco realizować na nich urządzenia infrastruktury technicznej.
- Nowoprojektowane ujęcie wody ze stacją uzdatniania, oraz projektowana sieć wodociągowa obsłuży istniejące tereny zainwestowane oraz przewidywane do zainwestowania tereny strefy strukturalnej A.
- Powiększające się potrzeby w zakresie oczyszczania ścieków będą zaspokojone przez istniejącą oczyszczalnię mechaniczno-biologiczną. Niezbędna jest projektowanie sieci kanalizacyjnej.
- Usuwanie odpadów odbywać się będzie nadal na istniejące wysypisko. W celu zrationalizowania gospodarki odpadami należy doprowadzić do segregacji odpadów w miejscu ich powstania.
- Należy projektować modernizację istniejącego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną i w razie potrzeby zmieniać transformatory na urządzenia o większej mocy.
- Stosownie do ustaleń przepisów szczególnych odległość napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV od najbliższych części budynków powinna wynosić - 14,5 m.
- Odległości elektroenergetycznych linii napowietrznych o napięciu znamionowym powyżej 1 kV od innych linii i obiektów, należy obliczać każdorazowo, przy opracowywaniu planu zagospodarowania działki lub terenu.
- Stopniowe uzupełnianie wyposażenia terenu w urządzenia telefonii.

## 9. OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZKOWYM SPORZĄDZENIEM PLANÓW MIEJSCOWYCH

### 9.1. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych

W gminie Dobre Miasto nie występują tereny, dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych.

### 9.2. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na istniejące uwarunkowania

Obowiązkiem sporządzenia planu obejmuje się obszary, które są preferowane do przeznaczenia pod zabudowę, na których należy wyznaczyć przebieg dróg publicznych, zasady obsługi terenu w urządzeniu infrastruktury, a także zasady podziału terenu na działki budowlane i zasady ich zabudowy.

- Tylko przez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można zagospodarować określony teren w sposób kompleksowy, zgodny z zasadami kształtowania urbanistycznego i przyjętą w niniejszym studium polityką. W mieście i gminie Dobre Miasto wyznaczono tereny, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe ze względu na istniejące uwarunkowania

Na wyżej wymienionych terenach należy określić:

- przebieg dróg publicznych, obsługujących nowozagospodarowywany teren i ich połączenie z drogami istniejącymi,
- zasady podziału terenu na działki budowlane,
- zasady zabudowy i zagospodarowywania terenów, ze szczególnym uwzględnieniem zagospodarowania terenów przyległych do wyznaczonych przestrzeni publicznych,
- zasady uzbrojenia technicznego,

- szczegółowe zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
- etapowo po ustaleniu systemu ulic miejskich dla całego kompleksu gruntów oraz zagospodarowywanie kolejnych kwartałów położonych między tymi ulicami.

### 9.3. Obszary, dla których sporządzenie planów miejscowych może być niezbędne na podstawie przepisów szczególnych

1. Ponieważ podziały nieruchomości rolnych nie dają się wprost wykorzystać do kształtowania na nich zabudowy, z zachowaniem zasad kształtowania ładu przestrzennego i urbanistycznego, zagospodarowanie tych terenów może nastąpić jedynie poprzez procedurę scalenia nieruchomości i ponownego podziału terenu na działki budowlane (dział III rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Szczegółowe warunki scalenia i podziału określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym dla przedmiotowych terenów, może wystąpić potrzeba sporządzenia planu miejscowego. Po pierwsze z powodu konieczności określenia innego niż rolnicze ich przeznaczenia przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych), po drugie z powodu konieczności określenia zasad scalenia i podziału. Ponieważ scalenia i podziału można dokonać wtedy, gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczysti posiadający ponad 50% powierzchni wymagającej scalenia i podziału, to plan miejscowy powinien być sporządzony właśnie w takiej chwili, kiedy wiadomo, że są już chętni na przeprowadzenie tej procedury. Obszary takie mogą być zagospodarowywane
2. Stosownie do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo, gdy:
  - przepisy szczególne tak stanowią,
  - na obszarze gminy przygotowana jest realizacja zadania rządowego, albo zadania samorządu województwa, umieszczonych w stosownych programach i w wojewódzkim rejestrze,
  - przewidywana jest realizacja lokalnego celu publicznego, z wyjątkiem zadań związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej w granicach pasa drogowego,
  - na obszarze gminy wyznaczy się obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

W związku z powyższym sporządzenie planu może stać się niezbędne po:

- wystąpieniu warunków określonych w przepisach szczególnych,
- sporządzeniu programów zadań rządowych lub zadań samorządu województwa i negocjacji z gminą warunków wprowadzenia ich do planu miejscowego,
- zaistnieniu możliwości realizacji lokalnego celu publicznego, szczególnie w przypadku konieczności wywłaszczenia nieruchomości. Najczęściej będzie to dotyczyć realizacji dróg publicznych, obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej, z wyłączeniem infrastruktury realizowanej w istniejących pasach drogowych.

Plany miejscowe powinny być także sporządzane w przypadku terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe niezbędne dla zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej.

3. Stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami, podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowywania terenu. W związku z zamierzeniami inwestorów dotyczącymi zabudowy terenów, na których wystąpi konieczność wyznaczenia przebiegu dróg publicznych i ustalenia podziału na działki budowlane, może wystąpić potrzeba sporządzenia planu miejscowego.
4. Stosownie do przepisów o ochronie przyrody dla obszarów poddawanych ochronie przez radę gminy, jak na przykład wyznaczenie obszaru chronionego krajobrazu lub uznania terenu za zespół przyrodniczo - krajobrazowy, miejscowy plan sporządza się obowiązkowo.
5. Stosownie do przepisów Prawa geologicznego i górniczego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo dla terenów górniczych. Plan miejscowy może w szczególności określić obiekty lub obszary, dla których wyznacza się filar ochronny, w granicach którego, ze względu na ochronę oznaczonych dóbr, wydobywanie kopaliny nie może być prowadzone albo może być dozwolone tylko w sposób zapewniający ochronę tych dóbr, w szczególności zasobów środowiska kulturowego. W celu utworzenia w terenie górniczego dla obszaru występowania złóż kruszyw naturalnych w obrębie Podlesna należy opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W planie zagospodarowania przestrzennego należy określić zasady rozpoznania oraz ewentualnej ochrony nawarstwień archeologicznych występujących w granicach objętych planem.

## 10. TERENY NIEZBĘDNE DLA REALIZACJI POLITYKI PAŃSTWA NA OBSZARZE GMINY

Obszary przewidywane do lokalizacji zadań i programów dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych wynikają z polityki zawartej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, który zgodnie z przepisem art. 54b ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, uchwała sejmik województwa. W planie tym ustala się obszary, na których przewiduje się realizację zadań rządowych oraz zadań samorządu województwa wpisanych do wojewódzkiego rejestru. Wojewódzki rejestr sporządza i prowadzi wojewoda (przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W związku z wdrożeniem reformy ustrojowej państwa i związanymi z tym zmianami w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym, realizację zadań, będących w kompetencjach wojewody i sejmiku wojewódzkiego, dopiero rozpoczęto. Brak planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a przede wszystkim brak wojewódzkiego rejestru zadań rządowych i zadań samorządu województwa uniemożliwia w chwili obecnej określenie obszarów, które będą niezbędne dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych na obszarze miasta i gminy. Realizacja tych celów będzie jednak możliwa, bowiem przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym regulują zasady postępowania w tym zakresie. Umieszczenie zadania rządowego lub zadania samorządu wojewódzkiego w rejestrze wojewódzkim jest podstawą podjęcia negocjacji z Zarządem Miasta i Gminy w sprawie wprowadzania zadań dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku negocjacji podpisywana jest umowa w sprawie zapewnienia środków finansowych niezbędnych do sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do pokrycia roszczeń właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, na których planuje się realizację tych programów. Należy jednak brać pod uwagę fakt, że ustalenia planu sporządzanego po uchwaleniu studium zgodnie z przepisem art. 18 ust. 2 pkt 2a ustawy, muszą być spójne z polityką przestrzenną gminy określoną w tym studium. W związku z tym przy opracowywaniu programów rządowych i wojewódzkich należy uwzględniać politykę przestrzenną gminy, na obszarze której zadania te będą realizowane.

WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

*Krzysztof Strękowski*