

Uchwała nr LIX/398/2014
Rady Miejskiej w Dobrym Mieście
z dnia 24 czerwca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta
Dobre Miasto w rejonie ulicy Łużyckiej i rzeki Łyny.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 27, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871) 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 późn. zm.) i Uchwały Nr XXXIX/289/09 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 1 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu miasta Dobre Miasto w rejonie ulicy Łużyckiej i rzeki Łyna oraz po stwierdzeniu oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto Rada Miejska w Dobrym Mieście uchwala co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia wstępne

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulicy Łużyckiej i rzeki Łyna.
2. Granice planu określa uchwała Nr XXXIX/289/09 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 1 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulicy Łużyckiej i rzeki Łyna.
3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 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 do niniejszej uchwały.

§2

1. **Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć**
 - 1) **linia zabudowy obowiązująca** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której obowiązuje usytuowanie jednej z elewacji budynku z pominięciem elementów budynku wychodzących poza obrys elewacji lecz nie więcej niż 1,50 m oraz elementów wejścia do budynku (schody, podesty, daszki pochylnie dla niepełnosprawnych itp.).
 - 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – jest to linia, wyznaczona na rysunku planu, której nie może przekraczać żaden element budynku;
 - 3) **teren** – oznacza teren o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada 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. W przypadku zabudowy zabytkowej obowiązują zapisy ustaleń ogólnych i szczegółowych planu, dotyczących ochrony zabytków.
 - 5) **zabudowa śródmiejska** – należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy stanowiącej fragment śródmieścia są to tereny zabudowy mieszkalnej, mieszkalno – usługowej i usługowej bez określenia funkcji podstawowej z zielenią urządzoną i obiektami

- towarzyszającymi;
- 6) **zabudowa nowa** – są to obiekty, dla których pozwolenie na budowę zostanie wydane po zatwierdzeniu planu.
 - 7) **budynki istniejące** – są to budynki zrealizowane lub takie dla których w dniu wejścia w życie planu istnieje prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę; do zabudowy istniejącej nie zalicza się samowoli budowlanych;
 - 8) **rewitalizacja** – jest to zespół działań zmierzających do zmiany lub nadania nowej funkcji terenom degradującym otaczającą przestrzeń oraz ukształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do historycznych uwarunkowań zabudowy;
 - 9) **reklama** – za reklamę uważa się płaskie znaki oraz przestrzenne instalacje związane z promowaniem działalności gospodarczej, produktów, usług, imprez;
 - 10) **szyld** – za szyld uważa się jednostronny płaski lub dwustronny znak zamontowany na wysięgniku prostopadłym do elewacji budynku zawierający wyłącznie logo i nazwę firmy oraz informację o prowadzonej działalności;
 - 11) **kierunek kalenicy** – należy przez to rozumieć usytuowanie głównej kalenicy budynku;
 - 12) **dachy symetryczne** – są to dachy, których główne połączenie dachu mają ten sam spadek.
 - 13) **zabudowa usługowa** – zabudowa związana z przedsięwzięciami nie należącymi do katalogu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
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. MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
3. MUS – teren zabudowy śródmiejskiej;
4. P,U – teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
5. U – teren zabudowy usługowej;
6. UT – teren rekreacyjno – wypoczynkowy (plaża);
7. US – teren sportu;
8. KSg,p – teren zabudowy zespołów garaży i miejsc postojowych;
9. KSp – teren parkingu;
10. ZP – teren zieleni urządzonej;
11. Z – teren zieleni naturalnej;
12. WS – teren wód powierzchniowych;
13. TK – teren pasa technicznego;
14. KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
15. KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
16. KDW – teren drogi wewnętrznej;
17. KDX – teren drogi pieszo-jezdnej;
18. KXX – teren drogi pieszej;
19. Z,UO – teren edukacji przyrodniczej.

§4

Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1. Oznaczenia graficzne obowiązujące:
 - 1) granice terenu objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) oznaczenia przeznaczenia terenów składające się z liczb i liter, które oznaczają:
 - a. kolejny porządkowy numer terenu określonego liniami rozgraniczającymi – oznaczenie cyfrowe,
 - b. symbol przeznaczenia – oznaczenie literowe jak w §3;
 - 5) strefa podniesienia terenu.

2. Oznaczenia graficzne naniesione w oparciu o przepisy odrębne:
 - 1) obiekty architektury objęte gminną ewidencją zabytków;
 - 2) obiekty architektury objęte ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków;
 - 3) granica obszaru chronionego krajobrazu doliny środkowej Łyny;
 - 4) granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi przed i po podniesieniu terenu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§5

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Ustala się:
 - 1) uporządkowanie oraz przekształcenie istniejącej funkcji terenów wokół zabudowy śródmiejskiej;
 - 2) rewitalizację istniejącej zabudowy śródmiejskiej.
2. Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów usługowych, gospodarczych i garażowych.
3. Zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych.
4. Dopuszcza się ogrodzenia od strony ulicy Łużyckiej do wysokości 1,20 m z materiałów tradycyjnych jak metal, kamień, drewno, ceramika budowlana.
5. Ustala się następujące zasady umieszczania szyldów i reklam:
 - 1) zakazuje się umieszczania reklam wolno stojących;
 - 2) dopuszcza się reklamy na budynkach z wyjątkiem zabytkowych o powierzchni do 3,0 m², oraz szyldów po powierzchni 0,60 m²;
 - 3) konstrukcja reklam nie może wystawać dalej niż 0,20 m od lica budynku, a w przypadku szyldów na wysięgniku prostopadłym do lica budynku zewnętrzna krawędź nie może wystawać poza ścianę na odległość większą niż 1,20 m;
 - 4) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden muszą być tej samej wielkości i być w miarę możliwości zgrupowane w jednym miejscu na elewacji
 - 5) wyklucza się stosowanie pulsacyjnego oświetlenia szyldów oraz reklam emitujących światło pulsacyjne;
 - 6) dopuszcza się umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami na okres nie dłuższy niż 21 dni;
 - 7) na budynkach wpisanych do rejestru zabytków oraz wpisanych do gminnej ewidencji zabytków dopuszcza się wyłącznie szyldy.

§6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu naturalnego:

1. Zgodnie z przepisami Prawa Ochrony Środowiska, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, tereny oznaczone:
 - 1) symbolami MN, MW, zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 2) symbolem MUS zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - 3) symbolami UT, US, Z zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
2. W projekcie zagospodarowania terenów należy uwzględnić istniejące zadrzewienia, o ile to nie jest sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska, mienia lub ze względów komunikacyjnych.
3. Część terenu objętego planem znajduje się w Obszarze Ochrony Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Na w/w terenie obowiązują zasady ochrony przyrody wynikające z przepisów odrębnych.
4. Część terenu objętego planem znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, granica obszaru została oznaczona na rysunku planu.
5. Część terenu objętego planem znajduje się w strefie wymagającej podniesienia terenu.

§7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Na obszarze objętym planem, zlokalizowane są obiekty architektury wpisane do rejestru zabytków:

Lp	Nazwa ulicy	Nr porządkowy obiektu	Obiekt – opis	Nr decyzji/ Nr rejestru
1.	Łużycka	3	dom	L.dz.PSOZ-IZN-5340/233/96 A-3919
2.	Łużycka	17	kamieniczka	KL 5340-510/87 A-2150
3.	Łużycka	19	kamieniczka	KL 5340-509/87
4.	Łużycka	35	kamienica	KL 5340-507/87 A-2148
5.	Łużycka	37	spichlerz	KL 5340-490/87 A-2193
6.	Łużycka	49	kamienica	KL 5340-506/87 A-2184

2. Przedmiot i zakres ochrony obiektów wymienionych w ust. 1, określony jest w decyzjach o wpisie do rejestru zabytków.

3. Obiekty architektury wpisane do gminnej ewidencji zabytków i obejmuje je ochroną:

Lp	Nazwa ulicy	Nr obiektu	Rodzaj obiektu
1.	Łużycka	21	dom
2.	Łużycka	27	dom
3.	Łużycka	29	dom
4.	Łużycka	31	dom
5.	Łużycka	33	dom
6.	Łużycka	5	dom
7.	Łużycka	7	dom
8.	Łużycka	9	dom

4. Przedmiotem ochrony obiektów wymienionych w ust. 3, jest ich zewnętrzny wygląd – ukształtowanie bryły, wystrój elewacji (forma i układ otworów, detal architektoniczny) oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, jak: wykończenie ścian zewnętrznych, pokrycie dachu. Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wpisanego do gminnej ewidencji, wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

5. Dla obiektów wymienionych w ust. 3, obowiązują następujące zasady:

- 1) zakazuje się wyburzenia, nadbudowy, przebudowy obiektów historycznych (zmian form dachów, rodzaju pokrycia dachowego, zmian w obrębie elewacji nie wynikających z warunków badań konserwatorskich);
- 2) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów artykulacja i wykończenie elewacji (w tym stolarki otworowej jako elementu wykończenia), historyczne wykończenie wewnątrz (schody, stolarka drzwiowa, posadzki, sztukateria);
- 3) stolarka okienna i drzwiowa winna nawiązywać do historycznej;
- 4) pokrycie dachów wyłącznie dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni.

§8

Zasady wynikające z kształtowania przestrzeni publicznej

1. Tereny oznaczone symbolami Z, ZP, Z,UO, UT, US, TK, WS, KDZ, KDD, KDX, KXX ustala się jako tereny przestrzeni publicznej.
2. Zakazuje się umieszczania reklam w pasach drogowych dróg i na ogrodzeniach.

3. W zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

§9

Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji

1. Teren zabudowy objętej planem obsługuje droga 01KDZ publiczna klasy zbiorczej (ul. Łużycka).
2. W celu zapewnienia bezkolizyjnej dostępności do terenu zabudowy śródmiejskiej projektuje się drogę dojazdową 03KDD równoległą do ulicy Łużyckiej zlokalizowaną na zapleczu zabudowy.
3. Adaptuje się istniejące zjazdy.

§10

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze.
2. Na obszarze planu nie występują zewidencjonowane obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi.
3. Na obszarze planu oznaczono granicę obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, obejmujących tereny położone poniżej wysokości 74,5 m n.p.m.
4. W granicach obszarów wymienionych w ust. 3, obowiązują przepisy prawa wodnego.
5. W ramach zabezpieczenia obszaru przed powodzią, ustala się podniesienie części terenów położonych obecnie poniżej wysokości 74,5 m n.p.m., zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu strefą podniesienia terenu.
6. Inwestowanie na terenach objętych strefą podniesienia terenu, dopuszcza się pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed powodzią, przez podniesienie terenu powyżej rzędnej 74,5 m n.p.m., jednak nie wyżej niż 76,0 m n.p.m.
7. Zabezpieczenie terenu, określone w ust. 6 można realizować również w postaci wału przeciwpowodziowego wykonanego na części terenu objętego strefą lub poprzez inne budowle i środki techniczne służące zabezpieczeniu przeciwpowodziowemu.
8. Oznaczona w ust. 3 granica, wyznacza przebieg terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – znajdujących się poniżej rzędnej 74,5 m n.p.m., po zabezpieczeniu obszarów znajdujących się w strefie podniesienia terenu.

§11

Zasady i warunki scalania i podziału oraz podziału nieruchomości.

1. W planie nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalenia i podziału nieruchomości.
2. W przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału lub podziału nieruchomości, działki będące wynikiem tych procedur mają mieć następujące parametry:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 500 m², chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§12

Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie gospodarki wodnej ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) teren pod sieć wodociągową rezerwuje się w pasach drogowych.
2. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:
 - 1) nakaz odprowadzania ścieków z terenów zabudowy, siecią kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków;
 - 2) teren pod sieć kanalizacyjną rezerwuje się w pasach drogowych.
3. W zakresie kanalizacji deszczowej:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy i powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej;
 - 2) należy dążyć do ograniczenia powierzchni nieprzepuszczalnych poprzez stosowanie do utwardzenia nawierzchni terenów, materiałów ograniczających spływ wody;
 - 3) teren pod sieć kanalizacji deszczowej rezerwuje się w pasach drogowych.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie w energię elektryczną siecią kablową nn ze stacji transformatorowych;
 - 2) teren pod sieć elektryczną rezerwuje się w pasach drogowych.
5. W zakresie gospodarki ciepłej ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej lub indywidualnych źródeł ekologicznych;
 - 2) miejsce pod ciepłociąg miejski rezerwuje się na terenie 31TK.
6. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) sieć telekomunikacyjną realizować jako podziemną;
 - 2) teren pod sieć telekomunikacyjną rezerwuje się w pasach drogowych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci miejskiej;
 - 2) teren pod sieć gazową rezerwuje się w pasach drogowych.
8. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, kolidujące z przyszłym zainwestowaniem, należy przebudować zgodnie z planem i przepisami odrębnymi.
9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - 1) nakaz zabezpieczenia w granicach działek, do których inwestor ma tytuł prawny, miejsc pod lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się wyznaczenie miejsc pod lokalizację kontenerów lub pojemników dla zbiorowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§13

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1MUS, 2MUS, 3MUS, 4MUS

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy śródmiejskiej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury oraz kształtowania zabudowy:
 - 1) na terenach znajdują się obiekty architektury objęte ochroną konserwatorską, wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
 - 2) dla obiektów wymienionych w ust. 1, obowiązują ustalenia w §7;
 - 3) dla zabudowy obowiązują następujące parametry:
 - a. wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż sąsiednie budynki zabytkowe, zgodnie z zasadami w §7,
 - b. dachy symetryczne, o geometrii dachu i rodzaju pokrycia nawiązujące do sąsiedniej zabudowy historycznej,
 - c. kierunek kalenicy równoległy do drogi 01KDZ.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) część terenu 1MUS, położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny – obowiązują zapisy § 6 ust. 3;
 - 2) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż dla terenu:
 - a. 2MUS – 120 m²,
 - b. 3MUS – 150 m²,
 - c. 4MUS – 140 m²;
 - 3) powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się;
 - 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
 - 5) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych;
 - 6) dostępność komunikacyjna z drogi dojazdowej 03KDD i wewnętrznej 05KDW;
 - 7) miejsca postojowe zapewnić na terenie parkingów i garaży oznaczonych symbolami 17KSg,p, 18KSg,p, 19KSg,p, w ilości:
 - a. nie mniej niż 1 miejsce na lokal mieszkalny,
 - b. nie mniej niż 3 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej;
 - 8) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §11.

§14

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 5MN

1. Przeznaczenie- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się parametry:
 - a) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - b) dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni;
 - c) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm, licząc od poziomu terenu do najwyższego jego punktu w obrysie budynku;
 - 3) dopuszcza się garaż wolno stojący o parametrach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 2,40 m, licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
 - b) dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 25° do 35°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 4) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 03KDD;
 - 7) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 03KDD;
 - 8) do czasu budowy drogi 03KDD, dostępność komunikacyjna z drogi 01KDZ;
 - 9) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnej działki z dostępnością od strony drogi 03KDD w ilości 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
 - 10) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §11.

§15

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 6MW

1. Przeznaczenie- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się następujące parametry zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dachy symetryczne, o nachyleniu połaci 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 600 m² oraz front działki nie może być mniejszy niż 20,0 m,
 - d) powierzchnia zabudowy jednego domu nie może być większa niż 200 m²;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni terenu;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni terenu;
 - 4) kierunek kalenic równoległy do drogi 03KDD;
 - 5) linie zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 01KDZ, 03KDD oraz drogi pieszej 04KXX;
 - 6) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 03KDD;
 - 7) do czasu budowy drogi 03KDD, dostępność komunikacyjna z drogi 01KDZ;
 - 8) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnej działki w ilości 1,5 miejsca na lokal mieszkalny;
 - 9) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §11.

§16

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 7MW, 8MW

1. Przeznaczenie- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) na terenie 7MW znajduje się obiekt architektury objęty ochroną konserwatorską, wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
 - 2) dla obiektu wymienionego w ust. 1, obowiązują ustalenia w §7;
 - 3) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową;

- 4) dla adaptowanej zabudowy ustala się następujące parametry:
 - a) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż sąsiedni budynek zabytkowy, zgodnie z zasadami w §7,
 - b) dachy symetryczne, o nachyleniu połaci 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni,
- 5) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m²;
- 6) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 200 m²;
- 7) dopuszcza się przebudowę istniejących garaży oraz lokalizację nowych o parametrach jak niżej:
 - a) wysokość garaży nie może być większa niż 2,40m, licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
 - b) dachy symetryczne o nachyleniu połaci 25° do 35°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni;
- 8) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi:
 - a) 03KDD i drogi pieszej 04KXX – 6,0 m,
 - b) 01KDZ – jak na rysunku planu;
- 11) dostępność komunikacyjna:
 - a) terenu 7MW z dróg 01KDZ i 03KDD,
 - b) terenu 8MW z drogi 01KDZ;
- 12) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnych działek w ilości 1,5 miejsca na lokal mieszkalny;
- 13) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §11.

§17

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 9MN

1. Przeznaczenie- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące parametry:
 - a) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dachy symetryczne, o nachyleniu połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) ustala się garaż wbudowany w budynek mieszkalny;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej dróg:
 - a) 03KDD – 6,0 m,
 - b) 01KDZ – jak na rysunku planu;
 - 5) dostępność komunikacyjna z drogi 03KDD;
 - 6) do czasu budowy drogi 03KDD dostępność komunikacyjna z drogi 01KDZ (ul. Łużyckiej);
 - 7) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnej działki w ilości 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
 - 8) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §11.

§18

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 10MW

1. Przeznaczenie- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;
 - 2) dla zabudowy adaptowanej ustala się parametry:
 - a) wysokość zabudowy trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dachy symetryczne, o nachyleniu połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni;

- 3) dopuszcza się zespół garaży, do 5 boksów garażowych w zespole, pokrytych wspólnym dachem;
- 4) wymagane parametry garaży:
 - a) wysokość garaży nie może być większa niż 2,40m, licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
 - b) dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci 25° do 35°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) wysokość, kąt nachylenia połaci, rodzaj pokrycia dachu, kolorystyka bram jednakowa dla całego zespołu garaży;
- 5) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 6) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
- 9) dostępność komunikacyjna z drogi 01KDZ i 03KDD;
- 10) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnej działki budowlanej w ilości 1 miejsca na lokal mieszkalny;
- 11) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §11.

§19

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 11P,U

1. Przeznaczenie- teren zabudowy produkcyjno-usługowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę,
 - 2) dla zabudowy adaptowanej ustala się parametry:
 - a) wysokość dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dachy symetryczne, o kącie nachylenia 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 3) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m²;
 - 4) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
 - 7) dostępność komunikacyjna z drogi 01KDZ (ulicy Łużyckiej) i drogi 03KDD;
 - 8) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnej działki budowlanej w ilości: nie mniej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży handlu oraz nie mniej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych;
 - 9) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §11.

§20

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 12U

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 1) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny – obowiązują zapisy § 6 ust. 3;
 - 2) część terenu położona jest w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi oraz w strefie wymagającej podniesienia terenu – obowiązują ustalenia § 10 ust. 3, 4 i 5;
 - 3) część terenu znajduje się w strefie wymagającej podniesienia terenu obowiązują zapisy §10 ust. 3, 4 i 5;
 - 4) adaptuje się istniejącą zabudowę bez prawa rozbudowy i nadbudowy;
 - 5) teren znajduje się w strefie podniesienia terenu – obowiązują zapisy §10;
 - 6) dostępność komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej 05KDW.

§21

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 13US

1. Przeznaczenie – teren usług sportu.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny –

- obowiązują zapisy § 6 ust. 3;
- 2) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu;
 - 3) zakazuje się zmiany stosunków wodnych;
 - 4) w programie zagospodarowania terenu przewidzieć:
 - arenę sportową,
 - miejsce na widownię z wykorzystaniem naturalnego spadku terenu,
 - obiekt obsługi technicznej z częścią sanitarno – socjalną;
 - a) ustala się następujące parametry obiektu obsługi technicznej:
 - wysokość jedna kondygnacja, nie wyższy niż 3,0 m, licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
 - powierzchnia zabudowy max. 100 m²,
 - geometrii dachu nie ustala się,
 - w przypadku dachu spadowego, dach o nachyleniu od 25° do 35° kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 5) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni terenu;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 45% powierzchni terenu;
 - 7) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 03KDD;
 - 8) miejsca postojowe zapewnić na terenie 14KSp.

§22

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 14KSp

1. Przeznaczenie- teren parkingu.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) w programie zagospodarowania terenu należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych (około 25 miejsc postojowych) oraz dla autokarów (około 5 miejsc).
 - 2) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 03KDD.
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni terenu.

§23

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 15KSp, 16KSp

1. Przeznaczenie- tereny parkingów.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) teren 16KSp położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny – obowiązują zapisy § 6 ust. 3;
 - 2) w programie zagospodarowania terenów należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
 - 3) dostępność komunikacyjna terenu:
 - a) 15KSp z drogi dojazdowej 03KDD,
 - b) 16KSp z drogi pieszojezdnej 010KDX.

§24

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 17KSg,p 18KSg,p, 19KSg,p

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy zespołów garaży i miejsc postojowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy zagospodarowania terenu, ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) część terenu 20KSg,p znajduje się w strefie wymagającej podniesienia terenu – obowiązują zapisy §10 ust. 3, 4 i 5;
 - 2) w programie zagospodarowania terenów należy przewidzieć zespoły garaży po nie więcej niż 5 boksów w zespole, w tym miejsca gromadzenia odpadów stałych, pokryte wspólnym dachem oraz miejsca postojowe usytuowane naprzemiennie;
 - 3) wymagane parametry garaży:
 - a) wysokość garaży nie może być większa niż 2,40m, licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
 - b) dachy symetryczne, o kącie nachylenia połąci 25° do 35°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni,

- c) wysokość, kąt nachylenia połaci, rodzaj pokrycia dachu, kolorystyka bram jednakowa dla całego zespołu garaży,
 - d) kierunek kalenicy równoległy do drogi 03KDD,
 - e) obowiązująca linia zabudowy dla garaży w pierzei drogi 03KDD;
- 4) dostępność komunikacyjna do garaży z ulicy 03KDD.

§25

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 20ZP

1. Przeznaczenie - teren zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację zespołów garaży i miejsc postojowych w pierzei drogi 03KDD;
 - 2) dla zabudowy zespołów garaży i miejsc postojowych stosować parametry jak dla terenów 17KSg,p, 18KSg,p, 19KSg,p.

§26

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 21ZP

1. Przeznaczenie - teren zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) część terenu położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny – obowiązują zapisy § 6 ust. 3;
 - 2) zakazuje się lokalizacji budynków, z wyjątkiem obiektów małej architektury, które należy lokalizować poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny ;
 - 3) dostępność komunikacyjna do terenu z drogi 05KDW.

§27

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 22Z,UO, 23Z,UO, 24Z,UO,

1. Przeznaczenie - teren edukacji przyrodniczej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) część terenu położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny – obowiązują zapisy § 6 ust. 3;
 - 2) część terenu położona jest w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi;
 - 3) dopuszcza się urządzenia wodne – ścieżki dydaktyczne na pomostach;
 - 4) przebieg ścieżek jest orientacyjny;
 - 5) zakazuje się wznoszenia budynków i budowli z wyjątkiem wymienionych w p. 3;
 - 6) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu;
 - 7) zakazuje się zmiany stosunków wodnych.

§28

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 25Z, 26Z

1. Przeznaczenie- tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) tereny położone są w granicach Obszaru Ochrony Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny – obowiązują zapisy § 6 ust. 3;
 - 2) tereny położone są w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi;
 - 3) na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §5 ust. 5;
 - 4) zakazuje się zmiany stosunków wodnych;
 - 5) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu.

§29

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 27UT

1. Przeznaczenie- teren rekreacyjno – wypoczynkowy (plaża).
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) teren położony jest w granicy obszaru Ochrony Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny – obowiązują zapisy § 6 ust. 3;
 - 2) część terenu położona jest w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi;
 - 3) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury

- niezbędnych dla pełnionej funkcji;
- 4) zakazuje się zmiany stosunków wodnych;
 - 5) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu.

§30

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 28ZP.

1. Przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny – obowiązują zapisy § 6 ust. 3;
 - 2) teren znajduje się w strefie wymagającej podniesienia terenu, ze względu na niebezpieczeństwo powodzi (podtapianie fundamentów Kolegiaty) – obowiązują ustalenia w §10, ust. 3, 4, 5;
 - 3) dopuszcza się ścieżki dydaktyczne. Przebieg ścieżek jest orientacyjny;
 - 4) zakazuje się wznoszenia budynków.

§31

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 29WS, 30WS.

1. Przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych rzeki Łyna i mała Łyna.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) teren znajduje się w granicach Obszaru Ochrony Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny – obowiązują zapisy § 6 ust. 3;
 - 2) adaptuje się istniejący obiekt inżynierski na rzece Łyna (most);
 - 3) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych – kładek lub mostów o lekkiej konstrukcji na głównych ciągach pieszych na rzece Łyna i Mała Łyna.

§32

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 31TK.

1. Przeznaczenie – tereny pasa technicznego.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny – obowiązują zapisy § 6 ust. 3;
 - 2) teren położony jest w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi – obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 i 4;
 - 3) dopuszcza się ścieżkę rowerową.
 - 4) pas techniczny służy lokalizacji inwestycji celu publicznego związanych z infrastrukturą techniczną (ciepłociąg).

§33

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 01KDZ.

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość drogi w istniejących podziałach geodezyjnych z poszerzeniem do 18,0 m w granicach terenu 7MW.

§34

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 02KDD.

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptuje się istniejący zjazd z drogi 01KDZ (ulica Łużyckiej);
 - 2) szerokość drogi w istniejących podziałach geodezyjnych.

§35

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 03KDD.

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) część terenu położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny – obowiązują zapisy § 6 ust. 3;
- 2) część terenu znajduje się w strefie wymagającej podniesienia terenu obowiązują zapisy §10 ust. 3, 4 i 5;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m;
- 4) szerokość jezdni 6,0 m.

§36

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 04KXX.

1. Przeznaczenie – teren drogi pieszej.
2. Teren przeznaczony wyłącznie dla ruchu pieszego, bez możliwości włączenia ruchu kołowego do drogi 01KDZ, oraz zjazdu z tej drogi.

§37

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 05KDW.

1. Przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6,0 m.

§38

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 06KXX, 07KXX, 08KXX i 09KXX.

1. Przeznaczenie – tereny ścieżek pieszych.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) teren 09KXX położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny – obowiązują zapisy § 6 ust. 3.
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym z wyjątkiem ścieżki 07KXX której szerokość nie może być mniejsza niż 2,90m.

§39

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 010KDX.

1. Przeznaczenie – teren drogi pieszo-jezdnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny – obowiązują zapisy § 6 ust. 3;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6,0 m;
 - 3) dopuszcza się urządzenie miejsca do wodowania łodzi.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§40

Wysokość stawek procentowych.

Ustala stawkę procentową naliczania opłaty o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu w wysokości 25%.

§41

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrego Miasta.

§42

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

§43

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