



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 13 stycznia 2026 r.

Poz. 217

UCHWAŁA NR XXI/159/2025 RADY MIEJSKIEJ W DOBRYM MIEŚCIE

z dnia 23 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów produkcyjnych i usługowych położonych przy ulicy Jeziorańskiej w Dobrym Mieście

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 oraz art. 37 ea ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153), Rada Miejska w Dobrym Mieście po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się Zintegrowany plan inwestycyjny terenów produkcyjnych i usługowych położonych przy ulicy Jeziorańskiej w Dobrym Mieście, zwany dalej planem – stanowiący w części zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulic Olsztyńskiej, Cmentarnej, Jeziorańskiej i granicy administracyjnej miasta” uchwalonego Uchwałą Nr XLI/238/2021 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 25 marca 2021 r. (Dz.Urz.Woj.Warm-Maz.poz.1827).

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr IX/54/2024 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 24 października 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów produkcyjnych i usługowych położonych przy ulicy Jeziorańskiej w Dobrym Mieście.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) z części graficznej w skali 1:1000 stanowiącej załączniki nr 1A i 1B do niniejszej uchwały, zatytułowanej Zintegrowany plan inwestycyjny terenów produkcyjnych i usługowych położonych przy ulicy Jeziorańskiej w Dobrym Mieście, zwanej dalej rysunkiem planu;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z danych przestrzennych zgodnie art. 67a ust. 5 ustawy stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - U-P – teren usług lub produkcji,
 - U – teren usług,

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

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, który może podlegać rozbiórce, a także odbudowie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz remontowi łącznie ze zmianą funkcji określoną w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą w przestrzeni nie można sytuować obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, wjazdów i dojeżdżalni oraz miejsc postojowych;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 5) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, mogące występować łącznie lub niezależnie, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 7) usługach nieuciążliwych lub produkcji nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność usługową lub produkcyjną niezaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową lub produkcyjną niepowodującą pogorszenia warunków użytkowania nieruchomości położonych w sąsiedztwie oraz niepowodującą

naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nieprzekraczającą parametrów dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza obiektem usługowym tj.: emisji odorów, pyłów, dymów, hałasu, gromadzenia niebezpiecznych lub nieestetycznych materiałów oraz odpadów na otwartej przestrzeni.

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

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) granic strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 5) przeznaczenia terenów określonych symbolami literowymi i cyfrowymi.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23 niniejszych ustaleń;
- 2) adaptuje się istniejące budynki;
- 3) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu, a także w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 5) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 6) na obszarze planu wprowadza się zakaz składowania, magazynowania oraz przetwarzania różnego rodzaju odpadów, a także składowania na otwartej przestrzeni poza budynkiem usługowym lub produkcyjnym materiałów uznanych za niebezpieczne w myśl przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie ogrodzeń od strony dróg publicznych wprowadza się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetonowych;
- 8) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:
 - a) w zakresie kolorystyki elewacji obowiązuje zasada zachowania spójności kolorystycznej (wizualnej) na całym terenie inwestycji poprzez zastosowanie odcieni bieli, beżu, szarości oraz kolorów nawiązujących do tradycyjnej cegły ceramicznej,
 - b) dopuszcza się zastosowanie kolorów charakterystycznych dla prowadzonej działalności produkcyjnej lub usługowej na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni elewacji,
 - c) dopuszcza się stosowanie na elewacjach okładzin drewnianych (lub drewnopodobnych), ceglanych (lub imitujących cegłę ceramiczną) oraz przeszkleń i płyt warstwowych.
- 9) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem położony jest poza obszarami objętymi prawnymi formami ochrony przyrody określonymi w przepisach o ochronie przyrody;

- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) na obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym dotyczących ochrony środowiska;
- 5) na obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizacji spalarni odpadów oraz współspalarni odpadów;
- 6) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;
- 7) w granicach terenu elementarnego IIW zlokalizowane jest ujęcie wody dla którego wyznaczono strefę ochrony bezpośredniej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odniesieniu do której mają zastosowanie przepisy odrębne, w tym w szczególności prawa wodnego oraz zakazy i nakazy określone w decyzji Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie z dnia 30 czerwca 2020 r.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia oraz materiałów i kolorystyki elewacji;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23 poprzez zapisy dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 17 i w § 23.

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

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują;
- 5) udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych – nr 205 o nazwie „Subzbiornik Warmia” w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne;
- 6) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody obejmująca teren elementarny IIW w odniesieniu do której obowiązują przepisy odrębne, w szczególności prawa wodnego oraz zakazy i nakazy określone w decyzji Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie z dnia 30 czerwca 2020 r.

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

- 1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 2) dla procedur scalania i podziału prowadzonych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m;
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni.

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

- 1) teren elementarny IIW stanowi strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody, na której obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenu określone w przepisach prawa wodnego oraz zakazy i nakazy określone w decyzji Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie z dnia 30 czerwca 2020 r.;
- 2) w granicach planu zlokalizowane są napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia od których obowiązują pasy terenu ochrony funkcyjnej o szerokościach określonych w przepisach odrębnych. W pasach terenów ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych;
- 3) w granicach planu zlokalizowane są sieci gazowe średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia od których obowiązują strefy kontrolowane o szerokościach określonych w przepisach odrębnych. W strefach kontrolowanych obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) teren planu położony jest na obszarze i w granicach aglomeracji Dobre Miasto wyznaczonej na podstawie Uchwały Nr XXXVIII/204/2020 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Dobre Miasto;
- 2) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;
- 4) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
 - a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,
 - c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 23 ustaleń szczegółowych;
- 5) w zakresie lokalizacji mikroinstalacji przeznaczonych do produkcji energii ze źródeł odnawialnych dopuszcza się realizację instalacji takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym dotyczących odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru dla których wprowadza się zakaz lokalizacji;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z indywidualnego ujęcia wody;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarowanie w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń i sieci gazowych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła;
 - b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 13) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
 - b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

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

- 1) połączenie komunikacyjne terenów planu należy realizować z położonych poza planem dróg – przylegającej od strony północnej drogi wojewódzkiej nr 593 (ulicy Jeziorańskiej), przylegających od strony wschodniej i południowo-wschodniej dróg dojazdowych;
- 2) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 3) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

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

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

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

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
1U-P	<p>1.Przeznaczenie: teren usług lub produkcji. W ramach przeznaczenia terenu ustala się lokalizację usług nieuciążliwych lub produkcji nieuciążliwej, w tym w szczególności: usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług biurowych i administracji, produkcji przemysłowej.</p> <p>2.Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>3.Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;</p> <p>2)nieprzekraczalna linia zabudowy:</p> <p>a)od drogi wojewódzkiej – 8,0 m od granicy działki,</p> <p>b)od drogi wewnętrznej – 4,0 m od granicy działki;</p> <p>3)maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a)dla budynków – 16,0 m,</p> <p>b)dla obiektów i urządzeń technologicznych – 18,0 m,</p> <p>c)dla pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m;</p> <p>4)w zakresie wykończenia i kolorystyki elewacji obowiązują ustalenia zawarte w § 7;</p>

	<p>5) geometria dachów – dachy płaskie o nachyleniu do 12 stopni lub dachy dwuspadowe o nachyleniu do 30 stopni;</p> <p>6) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub szarości, przy czym dla dachów płaskich nie ustala się kolorystyki pokrycia dachu;</p> <p>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,70;</p> <p>8) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,30 do 1,20;</p> <p>9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:</p> <p>a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej usług i produkcji albo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,</p> <p>b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży;</p> <p>11) dopuszcza się lokalizację wolnostojących instalacji fotowoltaicznych lub instalacji fotowoltaicznych montowanych na budynkach o łącznej mocy nie przekraczającej 1 MW.</p>
1U	<p>1. Przeznaczenie: teren usług. W ramach przeznaczenia terenu ustala się lokalizację usług nieuciążliwych, w tym: usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług biurowych i administracji.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: produkcja przemysłowa, teren składów i magazynów. W ramach przeznaczenia terenu ustala się lokalizację nieuciążliwej produkcji przemysłowej oraz składów o magazynów.</p> <p>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;</p> <p>2) nieprzekraczalna linia zabudowy:</p> <p>a) od drogi wojewódzkiej – 8,0 m od granicy działki,</p> <p>b) od drogi wewnętrznej – 4,0 m od granicy działki;</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) dla budynków – 16,0 m,</p> <p>b) dla obiektów i urządzeń technologicznych – 18,0 m,</p> <p>c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m;</p> <p>4) w zakresie wykończenia i kolorystyki elewacji obowiązują ustalenia zawarte w § 7;</p> <p>5) geometria dachów – dachy płaskie o nachyleniu do 12 stopni lub dachy dwuspadowe o nachyleniu do 30 stopni;</p> <p>6) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub szarości, przy czym dla dachów płaskich nie ustala się kolorystyki pokrycia dachu;</p> <p>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,60;</p> <p>8) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,10 do 0,80;</p>

	<p>9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,20;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:</p> <p>a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej usług i produkcji albo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,</p> <p>b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży;</p> <p>11) dopuszcza się lokalizację wolnostojących instalacji fotowoltaicznych lub instalacji fotowoltaicznych montowanych na budynkach o łącznej mocy nie przekraczającej 3 MW.</p>
IIW	<p>1. Przeznaczenie: teren wodociągów. W ramach przeznaczenia terenu ustala się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności infrastruktury wodociągowej.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) teren elementarny obejmuje funkcjonujące ujęcie wody z infrastrukturą towarzyszącą dla którego wyznaczono strefę ochrony bezpośredniej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, na której obowiązują zasady określone w § 13 i § 15;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;</p> <p>3) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi wewnętrznej – 4,0 m od granicy działki;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m;</p> <p>5) geometria dachów – dachy płaskie o nachyleniu do 12 stopni;</p> <p>6) kolorystyka pokrycia dachów – nie ustala się;</p> <p>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,70;</p> <p>8) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,70 do 0,05;</p> <p>9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10;</p> <p>10) dopuszcza się lokalizację wolnostojących instalacji fotowoltaicznych lub instalacji fotowoltaicznych montowanych na budynkach o łącznej mocy nie przekraczającej 0,5 MW.</p>
IKD	<p>1. Przeznaczenie: teren drogi publicznej.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) droga (ulica miejska) w klasie technicznej D (dojazdowej);</p> <p>2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m;</p> <p>3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;</p> <p>4) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>

Rozdział 3.

Przypisy końcowe.

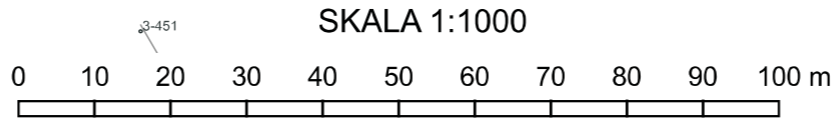
§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrego Miasta.

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

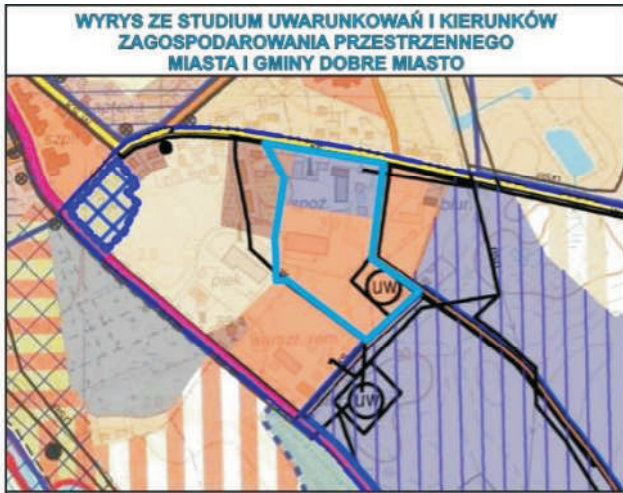
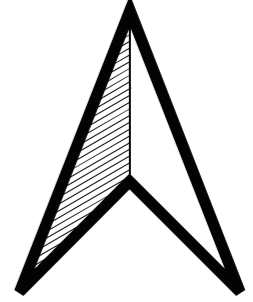
Przewodniczący Rady Miejskiej

Gustaw Pietrulewicz

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY TERENÓW PRODUKCYJNYCH I USŁUGOWYCH POŁOŻONYCH PRZY ULICY JEZIORAŃSKIEJ W DOBRYM MIEŚCIE



Załącznik nr 1A
do Uchwały Nr XXI/159/2025
Rady Miejskiej w Dobrym Mieście
z dnia 23 października 2025 r.



ORIENTACYJNA LOKALIZACJA TERENU OBJĘTEGO MPZP

LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

- granicz miasta
- projektowana granica miasta

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNIA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

- tereny mieszkalno-usługowe o niskiej intensywności
- tereny mieszkalno-usługowe o wysokiej intensywności
- tereny rekreacji i sportu
- tereny usług i administracji
- tereny produkcyjne i handlowe
- tereny zielone
- tereny o charakterze naturalnym i użytkowym
- tereny ogrodnictwa działkowych

ZASADY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ:

- obszar objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- obszar dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- obszar dla którego obowiązujące jest zagospodarowanie przestrzenne
- obszar przestrzeni publicznej
- obszar wymagający przekształceń w zakresie
- granica zwartej zabudowy miasta

UKŁAD KOMUNIKACYJNY:

- droga nadrzędna
- węzeł drogowy
- drogi podlegające
- drogi uciążliwe
- linia kolejowa

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

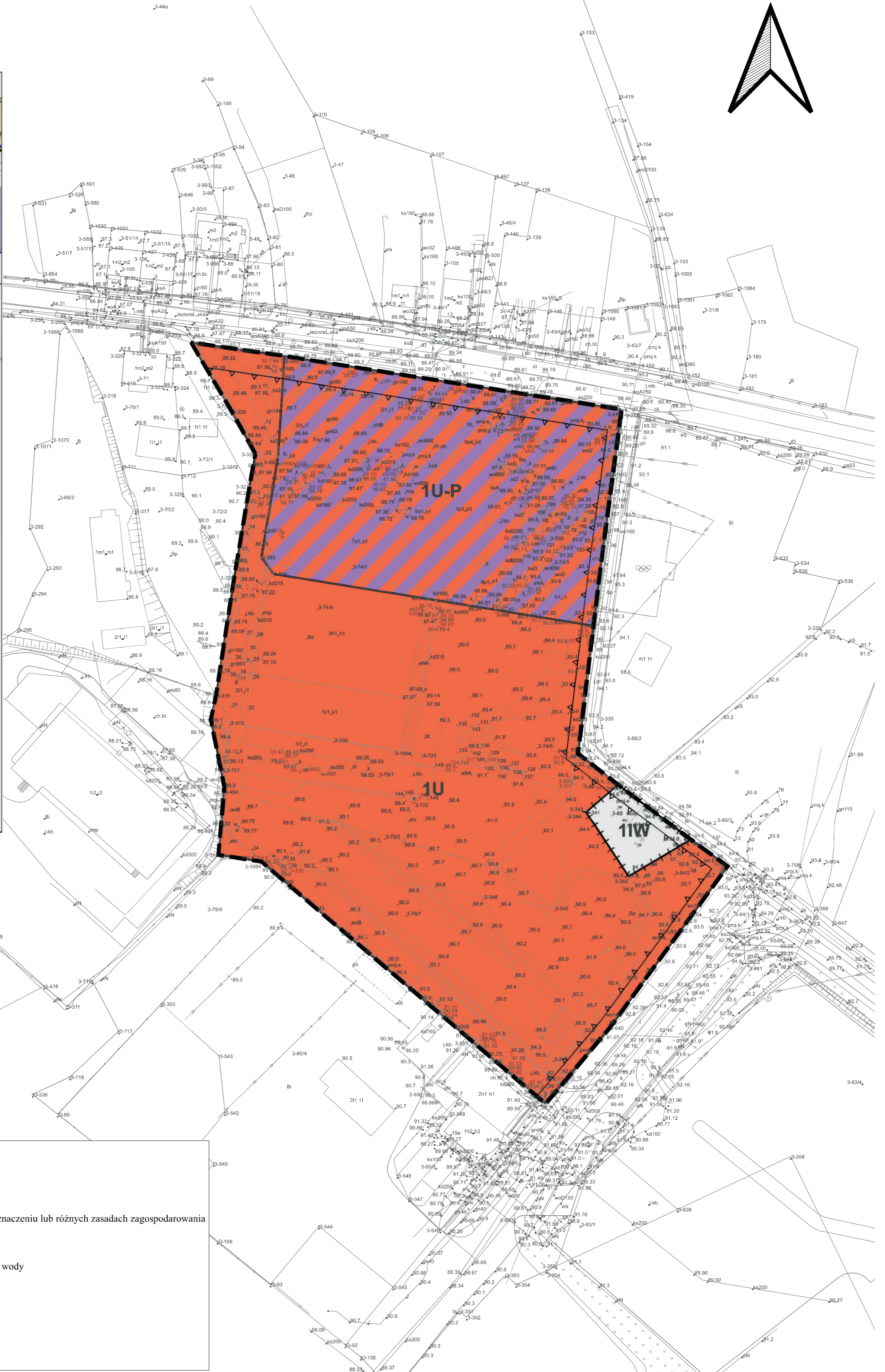
- strefa ochronna ujęcia wody
- ujęcie wody
- sieć wodociągowa
- oczyszczalnia ścieków
- kanalizacja samistawna
- kolowizja
- sieć ciepłownicza
- stacja redukcyjno-pomiarowa wysokiego ciśnienia
- gazociąg wysokiego ciśnienia
- główny punkt zasilający
- linia elektroenergetyczna
- obszar rozmieszczenia urządzeń

OSIARZY I OBIEKTY OBLIĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ:

- Środowisko przyrodnicze:
 - Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyry
 - Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyry
 - pomnik przyrody
 - korytarz ekologiczny
- Środowisko kulturowe:
 - obszar wpisany do rejestru zabytków nieruchomych
 - obszar układu urbanistycznego wpisany do rejestru zabytków nieruchomych
 - obszar znaczących kulturowych wpisany do rejestru zabytków archeologicznych

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- linia identyfikująca obszar szczególnego zagrożenia powodziowego z przewidywanym maksymalnym poziomem wzniesienia powodzi
- linia identyfikująca obszar szczególnego zagrożenia powodziowego z przewidywanym maksymalnym poziomem wzniesienia powodzi
- granica zasięgu GZWP - udokumentowany "Zbiornik międzyzbiornowy Olsztyn"
- granica zasięgu GZWP - udokumentowany "Zbiornik wód powierzchniowych"



LEGENDA

OZNACZENIA OGÓLNE:

- Granicz planu
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granicz strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody

PRZEZNACZENIE TERENU:

- U-P - teren usług lub produkcji
- U - teren usług
- IW - teren wodociągów

Państwowy układ współrzędnych geodezyjnych rysunku mpzp: PL-2000.
Mapa zasadnicza na której opracowano rysunek mpzp została pobrana z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Olsztyńskiego.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/159/2025
Rady Miejskiej w Dobrym Mieście
z dnia 23 października 2025 r.

dotyczy: Zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów produkcyjnych i usługowych położonych przy ulicy Jeziorańskiej w Dobrym Mieście

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

dotyczy: Zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów produkcyjnych i usługowych położonych przy ulicy Jeziorańskiej w Dobrym Mieście

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W granicach Zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów produkcyjnych i usługowych położonych przy ulicy Jeziorańskiej w Dobrym Mieście nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Gustaw Pietrulewicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/159/2025

Rady Miejskiej w Dobrym Mieście

z dnia 23 października 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę