Uchwała Nr XLV/284/10
Rady Gminy Lidzbark Warmiński
z dnia 10 listopada 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wielochowo, gmina Lidzbark Warmiński

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001r., Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 z 2002r., Dz. U. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2003r., Dz. U. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2004r., Dz. U. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2005r., Dz. U. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 z 2006r., Dz. U. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 z 2007r, Dz. U. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 z 2008r., Dz. U. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 z 2009r., Dz. U. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40 poz. 230 z 2010 r.) oraz art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r., Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2004r., Dz. U. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087 z 2005r., Dz. U. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2006r., Dz. U. Nr 127, poz. 880 z 2007r., Dz. U. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 z 2008r., Dz. U. Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 z 2010r.) oraz uchwały Nr X/64/07 Rady Gminy Lidzbark Warmiński z dnia 14 września 2007r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wielochowo, gmina Lidzbark Warmiński, **Rada Gminy Lidzbark Warmiński postanawia, co następuje:**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wielochowo, gmina Lidzbark Warmiński, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak w załączniku Nr 1 niniejszej uchwały.

2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:

1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały,

2) **rysunku planu** w skali 1:1000, stanowiącego integralną część niniejszej uchwały- jako załącznik graficzny Nr 1,

3) **stwierdzenia zgodności niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lidzbark Warmiński**, stanowiącego załącznik Nr 2 niniejszej uchwały,

4) **rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiących załącznik Nr 3 niniejszej uchwały,

5) **rozstrzygniecie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy** stanowiące załącznik Nr 4 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ I

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr X/64/07 Rady Gminy Lidzbark Warmiński z dnia 14 września 2007 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wielochowo, gmina Lidzbark Warmiński.

Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania.

2. Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

1) granic planu,

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,

3) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu.

3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

1) **wysokość zabudowy** – podana ilość kondygnacji oznacza kondygnacje nadziemne w zrozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - jest to linia, poza którą nie można sytuować ściany budynków.

ROZDZIAŁ II

Przepisy ogólne dotyczące terenu objętego planem

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów.

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
RM - teren zabudowy zagrodowej,
ZN - terenu zieleni naturalnej,
R - tereny gruntów rolnych,
KD - tereny dróg publicznych.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
   1) powierzchni biologicznie czynnej poszczególnych działek budowlanych,
   2) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów,
   3) przeznaczenia wydzielonych działek oraz zasad ich podziałów,
   4) sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów przeznaczonych na komunikację.
2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów.
3. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.
4. W granicach opracowania planu nie przewiduje się terenów przestrzeni publicznej.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

1. Na terenie objętym opracowaniem znajduje się obiekt historyczny znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków:

- dom 1 ćw. XX w., nr dz. 33/11, nr gminnej ewidencji zabytków 2369.

W odniesieniu do zabytków architektury zakazuje się dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzania, nadbudowy, zmian kształtu dachów, zmian rodzajów pokrycia dachowego, tj. wprowadzania współczesnego rodzaju pokrycia oraz przebudowy obiektów historycznych – w tym zmian w obrębie elewacji, z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe obiektów, dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich oraz zmian wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich).

- wszelkie inwestycje budowlane oraz działania mogące wpłynąć na wygląd zabudowy wpisanej do gminnej ewidencji zabytków, mogące naruszać ich ekspozycję (w tym montaż wszelkiego rodzaju urządzeń technicznych, tablic i reklam) wymagają uzyskania uzgodnienia z WKZ.

2. W granicach planu ustala się gabaryty i sposób kształtowania zabudowy z dbałością o zachowanie skali i lokalnego charakteru zabudowy.

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

1. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy Ochrony Środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.
2. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową ustala się minimalny dopuszczalny procent powierzchni czynnej biologicznie, określony indywidualnie dla poszczególnych terenów.
3. Obejmuje się ochroną grunty pochodzenia organicznego oraz tereny zagrożone erozją.

§ 7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. W granicach planu każda z wyznaczanych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia w zakresie: zaopatrzenia w wodę i w energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków.
2. Ustaloną w planie lokalizacją w/w sieci i urządzeń są pasy terenu w liniach rozgraniczających dróg. Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i ich eksploatacja na podstawie warunków dysponentów sieci – pozostaje do uściślenia w projekcie budowlanym.
3. Zaopatrzenie w wodę
   Zaopatrzenie w wodę przewiduje się poprzez podłączenia do istniejącej sieci wodociągowej.
4. Kanalizacja sanitarna, deszczowa, gromadzenie odpadów
   1) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej - do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych.

   2) Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowe.

   3) Zagospodarowanie odpadów stałych - gromadzenie w pojemnikach na poszczególnych działkach i zorganizowany wywóz na wysypisko gminne.

5. Energia elektryczna

   1) Zaopatrzenie w energię elektryczną należy wykonać za pomocą kabli doziemnych prowadzonych w liniach rozgraniczających dróg. Warunki przyłączy określi dysponent sieci.

   2) W przypadkach konieczności technicznych dopuszcza się lokalizowanie projektowanej sieci w granicach działek budowlanych lub drogach wewnętrznych.

   3) W miejscach lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych (sieci infrastruktury technicznej) zabrania się nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli oraz budowy ogrodzeń.

   4) Przyłączanie podmiotów do wspólnej sieci na ww. obszarach będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców obowiązujących w ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział w Olsztynie.

   5) W przypadku wystąpienia kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych należy je przebudować w zakresie kolidującym z projektowanym zagospodarowaniem terenu. Koszty przebudowy ponosi wnioskodawca.

6. Telekomunikacja

   Projektowane kable telekomunikacyjne będą układane w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez Telekomunikację Polską. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.

7. Zaopatrzenie w ciepło

   Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy realizować indywidualnie. Zaleca się ogrzewanie w oparciu o gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.

   1) W obszarze planu nie występuje sieć gazowa.

   a) Podłączenie podmiotów na warunkach technicznych określonych przez operatora sieci gazowej w przypadku wystąpienia odbiorców deklarujących pobór paliwa gazowego w ilościach umożliwiających uzyskanie odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej dla operatora.

   b) Rezerwuje się pas terenu w chodnikach ulic lub pasie zieleni dla ewentualnie projektowanej sieci gazowej.

   c) W przypadku wybudowania sieci gazowej należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów oraz dopuszcza się jej przebudowę z kolidującymi obiektami kosztem i staraniem inwestora na warunkach podanych przez operatora sieci gazowej.

ROZDZIAŁ III

§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach opracowania – karty terenów.

1. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN

Symbol terenu **MN**	
Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Na wyznaczonej działce zezwala się na lokalizację jednego budynku mieszkalnego oraz lokalizację jednego budynku gospodarczego, garażu lub budynku gospodarczo-garażowego. W związku z dużym zróżnicowaniem ukształtowania terenu lokalizację obiektów budowlanych należy poprzedzić dokładnymi badaniami geologicznymi. b) Powierzchnia biologicznie czynna działki minimum 60%, c) Nieprzekraczalna linia zabudowy 6m od linii rozgraniczającej z drogą KD. d) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe). e) W elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne, cegła, kamień. f) Dachy budynków kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 35 - 45º z kalenicą wzdłuż dróg. g) Pokrycie dachów – dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwonym.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
Zasady podziału nieruchomości	Minimalna wielkość działki budowlanej 0,50 ha.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	Ustalenia zawarte w §5.
Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Dojazdy z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KD. b) W przypadku konieczności projektowania dróg wewnętrznych przewidzieć pas terenu

	szerokości min. 8m. w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi wykonać plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 20m x 20m. c) Miejsca parkingowe lokalizować w granicach własnej działki w liczbie min. 2 stanowisk.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.

2. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM

Symbol terenu **RM1**	
Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy zagrodowej
Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Na wyznaczonej działce zezwala się na lokalizację jednego budynku mieszkalnego oraz lokalizację budynków gospodarczych, inwentarskich, garażu lub budynku gospodarczo-garażowego. b) Powierzchnia biologicznie czynna działki minimum 60%. c) Nieprzekraczalna linia zabudowy 6m od linii rozgraniczającej z drogą KD oraz z drogą bezpośrednio przylegającą do obszaru RM1nie będącą w granicach opracowania niniejszego planu. d) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe). e) W elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne, cegła, kamień, tynki o wyglądzie tradycyjnych tynków, drewno. f) Dachy budynków kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 35 - 45º z kalenicą wzdłuż dróg. g) Pokrycie dachów – dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwonym.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
Zasady podziału nieruchomości	Istniejące podziały adaptowane.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	Ustalenia zawarte w §5.
Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Dojazd do terenu RM1 zapewnia droga dojazdowa znajdująca się poza granicą opracowania planu, która bezpośrednio połączona jest z drogą KD. b) Miejsca parkingowe lokalizować w granicach własnej działki w liczbie min. 2 stanowisk.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.

3. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM

Symbol terenu **RM2, RM4**	
Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy zagrodowej
Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Istniejąca zabudowa zagrodowa adaptowana. b) Na wyznaczonej działce zezwala się na lokalizację jednego budynku mieszkalnego oraz lokalizację budynków gospodarczych, inwentarskich, garażu lub budynku gospodarczo garażowego. c) Powierzchnia biologicznie czynna działki minimum 60%. d) Nieprzekraczalna linia zabudowy 6m od linii rozgraniczającej z drogą KD. e) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe). f) W elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne, cegła, kamień, tynki o wyglądzie tradycyjnych tynków, drewno. g) Dachy budynków kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 35 - 45º z kalenicą wzdłuż dróg. h) Pokrycie dachów – dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwonym.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
Zasady podziału nieruchomości	Minimalna wielkość działki w zabudowie zagrodowej - 3 ha.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	Ustalenia zawarte w §5.
Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Dojazdy z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KD. b) W przypadku konieczności projektowania dróg wewnętrznych przewidzieć pas terenu szerokości min. 8m. w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi wykonać plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 20m x 20m. c) Miejsca parkingowe lokalizować w granicach własnej działki w liczbie min. 2 stanowisk.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.

4. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM

Symbol terenu **RM3**	
Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy zagrodowej
Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Istniejąca zabudowa zagrodowa adaptowana. b) Na wyznaczonej działce zezwala się na lokalizację jednego budynku mieszkalnego oraz lokalizację budynków gospodarczych, inwentarskich, garażu lub budynku gospodarczo garażowego. c) Powierzchnia biologicznie czynna działki minimum 60%. d) Nieprzekraczalna linia zabudowy 6m od linii rozgraniczającej z drogą KD. e) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe). f) W elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne, cegła, kamień, tynki o wyglądzie tradycyjnych tynków, drewno. g) Dachy budynków kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 35 - 45º z kalenicą wzdłuż dróg. h) Pokrycie dachów – dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwonym.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
Zasady podziału nieruchomości	Minimalna wielkość działki w zabudowie zagrodowej – 0,5 ha.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	Ustalenia zawarte w §5.
Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Dojazdy z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD. b) W przypadku konieczności projektowania dróg wewnętrznych przewidzieć pas terenu szerokości min. 8m. W przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi wykonać plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 20m x 20m. c) Miejsca parkingowe lokalizować w granicach własnej działki w liczbie min. 2 stanowisk.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.

5. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN

Symbol terenu **ZN**	
Przeznaczenie terenu	Teren zieleni naturalnej
Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Obowiązuje zakaz wznoszenia budynków. Teren pokryty zielenią wysoką i niską.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
Zasady podziału nieruchomości	Według rysunku planu.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6, tereny podmokłe i naturalne oczka wodne należy pozostawić jako naturalne formy małej retencji.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	Ustalenia zawarte w §5.
Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna z dróg gminnych i wewnętrznych poprzez tereny zabudowy zagrodowej i tereny rolne.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.

6. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R

Symbol terenu **R**	
Przeznaczenie terenu	Istniejące tereny rolne
Zasady kształtowania i zagospodarowania terenu	Adaptacja istniejącego przeznaczenia terenu.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
Zasady podziału nieruchomości	Według rysunku planu.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	Ustalenia zawarte w §5.
Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazdy z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.

7. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD

Symbol terenu **KD**	
Przeznaczenie terenu	Istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej
Zasady kształtowania i zagospodarowania terenu	Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10m. jezdnia szerokości 7m.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
Zasady podziału nieruchomości	Według rysunku planu.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	Ustalenia zawarte w §5.
Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Droga obsługuje przylegle działki poprzez zjazdy publiczne i indywidualne.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.

§ 9. Zadania dla realizacji celów publicznych.

1. Na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

§ 10. Stawki dla naliczenia opłat planistycznych.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Wysokość procentowa stawki
MN	**5 %**
RM	**5 %**
ZN	nie ma zastosowania
R	nie ma zastosowania
KD	**1 %**

§ 11. Postanowienia końcowe.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lidzbark Warmiński.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy