**UCHWAŁA Nr XXXI/233/2016**

**Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim**

**z dnia 30 listopada 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragmenty miasta Lidzbark Warmiński**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446) Rada Miejska w Lidzbarku Warmińskim, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbark Warmiński, uchwala co następuje:

**§1.**1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragmenty miasta Lidzbark Warmiński, zwany dalej planem.

2. Uchwalony plan stanowi częściową zmianę „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbark Warmiński" – Uchwała Nr LIII/380/10 Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim z dnia 31 marca 2010r.

3. Zakres i granice planu zostały określone Uchwałami Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim: Nr OR.BR.0007.42.2014.AR z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Miasta Lidzbark Warmiński; Nr OR.BR.0007.67.2014.EK z dnia 30 lipca 2014 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr OR.BR.0007.42.2014.AR z dnia 25 kwietnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Miasta Lidzbark Warmiński oraz Nr VI/49/2015 z dnia 25 marca 2015r. w sprawie zmiany Uchwały Nr OR.BR.0007.67.2014.EK z dnia 30 lipca 2014r. w sprawie zmiany Uchwały Nr OR.BR.0007.42.2014.AR z dnia 25 kwietnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Miasta Lidzbark Warmiński.

4. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu;

1) tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały,

2) rysunków planu w skali 1:1000 stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały: Nr1, Nr2, Nr3, Nr4, Nr5, ~~Nr6~~*, Nr7, Nr8, Nr9, Nr10, Nr11, Nr12, Nr13, Nr14, ~~Nr15~~*, Nr16, Nr17, Nr18, Nr19,

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr20,

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik Nr21 do uchwały.

**§2.1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

1) granice planu,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy, w miejscach, gdzie nie wrysowano nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki budowlanej należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) linie rozgraniczające dróg i ulic oraz ich klasyfikacja i parametry techniczne,

5) przeznaczenie terenów elementarnych określone symbolem literowym i cyfrowym.

2. Linie wewnętrznego podziału obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w rozdziale II uchwały.

3. Oznaczenia istniejących sieci infrastruktury technicznej – przedstawiono informacyjnie.

4. Oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych: strefa ograniczonego zagospodarowania (pas techniczny) wzdłuż linii napowietrznej SN 15kV, która traci moc z chwilą skablowania danej linii lub jej likwidacji,

5. Ustala się następującą interpretację przyjętych oznaczeń:

1) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznacza linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu,

2) nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku

* - Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr PN.4131.8.2017 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego

z możliwością cofnięcia budynku w głąb działki o ile ustalenia szczegółowe nie przewidują inaczej,

3) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

4) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe nie naruszając podstawowej funkcji określanej dla danego terenu elementarnego,

5) przez określenie pojęcia „adaptacja" należy rozumieć teren z istniejącym budynkiem lub zespołem budynków; budynki adaptowane mogą podlegać przebudowie, nadbudowie i rozbudowie, z zachowaniem charakteru i skali otaczającej zabudowy, dopuszcza się również wprowadzenie nowej zabudowy z zachowaniem charakteru i skali zabudowy otaczającej, której funkcja jest zgodna z podstawowym lub uzupełniającym przeznaczeniem danego terenu,

6) wysokość zabudowy - należy rozumieć sposób obliczania wysokości budynków określony w przepisach w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## Rozdział I

## Przepisy ogólne - dotyczące wszystkich terenów objętych opracowaniem planu

**§3.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych;

2) na całym obszarze planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

3) w zakresie nośników reklamowych ustala się możliwość lokalizowania nośników reklamowych na elewacjach budynków o łącznej powierzchni nie większej niż 6,0 $m^2$, a także możliwość stosowania szyldów o powierzchni nie większej niż 2,0 $m^2$ chyba, że ustalenia szczegółowe dla danego terenu mówią inaczej;

4) warunki i zasady podziału na działki budowlane:

   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej została określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego,

   b) niezależnie od ustaleń dotyczących zasad i warunków podziału dopuszcza się możliwość wydzielania działek pod komunikację wewnętrzną, urządzenia infrastruktury technicznej;

5) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału;

6) ustala się tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zgodny z aktualnym sposobem użytkowania terenu, do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

**§4.** Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) jeżeli ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco:

   a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stosownie do przepisów odrębnych,

   b) dla terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonej symbolem UM, dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem MU, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej stosownie do przepisów odrębnych,

   c) dla terenu urządzeń sportowych i rekreacyjnych oznaczonych symbolem US, jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych, stosownie do przepisów odrębnych.

2) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

3) w przypadku realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy przeprowadzić wymagane przepisami prawa procedury administracyjne;

**§5.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Do rejestru zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego wpisany został „układ urbanistyczny, XIV-XV, nr rej. 471 (L/29) z 17.12.1957 i z 21.10.1967 oznaczony na załącznikach graficznych ~~Nr6~~, Nr18 i Nr19.

* - Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr PN.4131.8.2017 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego

2. W granicach planu do gminnej ewidencji zabytków wpisane zostały:

1) „układ urbanistyczny (50-200m od murów miejskich)” – nr rej. zabytku A-443 z 17.12.1957r., oznaczony na załącznikach graficznych ~~Nr6~~, Nr18 i Nr19,

2) budynek mieszkalny przy ul. Sosnowej 2 oznaczony na załączniku graficznym Nr7,

3) budynek mieszkalny przy ul. Sosnowej 12 oznaczony na załączniku graficznym Nr11.

3. W odniesieniu do wyżej wymienionych obiektów obowiązują następujące ustalenia:

a) wszelkie działania inwestycyjne w obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymagają uzyskania odpowiednich pozwoleń zgodnie z przepisami w sprawie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

b) obowiązuje ochrona zachowanej zabytkowej struktury urbanistyczno – architektonicznej, ochrona historycznego układu ulic i placów, historycznych podziałów parcelacyjnych, historycznego sposobu zabudowy działek,

c) obowiązuje ochrona obiektów historycznych - ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów, artykulacja i wykończenie elewacji, w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wykończenia,

d) nową zabudowę należy sytuować uwzględniając historyczną parcelację, głębokości zabudowy oraz pierzeje i linie zabudowy,

e) w przypadku nowej zabudowy obowiązuje zasada dostosowania do istniejących obiektów historycznych pod względem gabarytów, wysokości, formy architektonicznej, kształtu dachu (w tym kierunku kalenicy, spadku połaci dachowych), materiałów budowlanych (dachówka ceramiczna, cegła, kamień, tynki o tradycyjnej fakturze, drewno),

f) w przypadku nowej zabudowy obowiązuje zasada ochrony ekspozycji historycznej zabudowy i poszczególnych budynków historycznych,

g) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych za wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 1m², wykonanych z materiałów historycznie uzasadnionych takich jak: metal, szkło, drewno.

4. W granicach planu teren wskazany na załącznikach graficznych ~~Nr6~~, Nr18 i Nr19 położony jest w obszarze wpisanym do rejestru zabytków archeologicznych jako „nawarstwienia kulturowe starego miasta wraz z zamkiem Biskupów Warmińskich” (nr rej. zabytku C-156) - planowanie i realizację jakichkolwiek prac budowlanych należy realizować na zasadach określonych w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§6.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu wyznaczono następujące tereny przestrzeni publicznych:

a) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem KD;

b) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP.

2) lokalizacja nośników reklamowych na terenach przestrzeni publicznych powinna odbywać się na zasadach określonych w §3 niniejszej uchwały.

**§7.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) w granicach planu nie występują udokumentowane geologiczne złoża kopalin oraz tereny zagrożone osuwiskami,

2) na terenie opracowania planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i zagrożonych powodzią.

**§8.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci miejskich poprzez projektowaną sieć wodociągową rozdzielczą obejmującą tereny projektowane pod zainwestowanie. Dopuszcza się dla zaopatrzenia funkcji produkcyjnych zastosowanie własnych ujęć wody. Zabezpieczenie p.-poż. należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) gospodarka ściekowa

Teren objęty planem położony jest w obszarze aglomeracji Lidzbark Warmiński ustanowionej Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 34 z dnia 29 maja 2006 r. Ścieki bytowo-gospodarcze z terenu istniejącego i projektowanego zainwestowania należy odprowadzić poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków komunalnych.

* - Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr PN.4131.8.2017 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego

3) kanalizacja deszczowa

Wody opadowe z dachów projektowanej zabudowy i terenu działki należy zagospodarować w granicach własnej działki, bez szkody dla gruntów sąsiednich. Wody opadowe i roztopowe z terenu o szczelnej nawierzchni oraz ścieki technologiczne należy odprowadzić do odbiorników po uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach odrębnych.

4) zaopatrzenie w gaz

Zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej - dla istniejącej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia zachować strefę kontrolowaną szerokości odpowiednio 1m i 3m (0,5m i 1,5m po obu stronach gazociągu) zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią gazową należy przebudować i dostosować do nowych warunków zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) elektroenergetyka

Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych rozprowadzenie po terenie – kablowe. Wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią elektroenergetyczną należy przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) telekomunikacja

Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne; wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł lub sieci cieplnej. Zakazuje się stosowania wysokoemisyjnych technologii.

8) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi,

2. W rozwiązaniach komunikacyjnych ustala się:

1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez istniejące zjazdy z dróg publicznych (ulic) lub dróg wewnętrznych,

2) zabezpieczenie miejsc do parkowania dla samochodów zaopatrzonych w kartę postojową na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

3) zabezpieczenie potrzeb parkingowych:

a) dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż jeden z podanych niżej parametrów w zależności od specyfiki usług:

- 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych lub użytkowników,

- 3 miejsca postojowe na 50m² powierzchni usługowej.

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny.

## Rozdział II

## Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości (jednostka planistyczna **„A”**)

**1) załącznik graficzny Nr14**

| Symbol terenu elementarnego | Ustalenia |
|---|---|
| **KP.01** | **Tereny parkingu**<br>1) przeznaczenie podstawowe: parking dla samochodów osobowych,<br>2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, |

* - Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr PN.4131.8.2017 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego

| | |
|---|---|
| | 3) zasady zagospodarowania terenu:<br>a) nawierzchnia utwardzona,<br>b) dopuszcza się elementy małej architektury. |

**2) załącznik graficzny Nr17**

| Symbol terenu elementarnego | Ustalenia |
|---|---|
| **US.01** | **Tereny urządzeń sportowych i rekreacyjnych**<br>1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia sportu i rekreacji,<br>2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty towarzyszące funkcji podstawowej, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, elementy małej architektury,<br>3) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:<br>a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu,<br>b) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1,0 ha,<br>c) obsługa komunikacyjna z istniejącego wjazdu na teren,<br>d) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,10 do 0,60,<br>e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,50,<br>f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki budowlanej,<br>g) ilość kondygnacji nadziemnych - maksymalnie jedna kondygnacja w tym poddasze użytkowe, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 35°- 40° kryte dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko - podobnym w kolorze czerwonym,<br>h) wysokość zabudowy do 10,0m,<br>i) elewacje budynków: tynki w kolorach jasnych pastelowych, cegła licowa, kamień, elementy drewniane, szkło. |

**§ 10.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości (jednostka planistyczna **„B”**)

**1) załącznik graficzny Nr2**

| Symbol terenu elementarnego | Ustalenia |
|---|---|
| **P.01**<br>**P.02**<br>**P.03**<br>**P.04**<br>**P.05** | **Tereny przemysłu, baz i składów**<br>1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa przemysłowa, magazyny, obiekty służące funkcji składowania i magazynowania,<br>2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe, zieleń urządzona, elementy małej architektury,<br>3) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:<br>a) dopuszcza się łączenie terenów elementarnych w zależności od potrzeb potencjalnych inwestorów pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej tych terenów w celu ich prawidłowego funkcjonowania,<br>b) minimalna powierzchni działki budowlanej 0,5ha,<br>c) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,30 do 0,95,<br>d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,80,<br>e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki budowlanej, |

* - Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr PN.4131.8.2017 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego

| | |
|---|---|
| | f) ilość kondygnacji nadziemnych - maksymalnie dwie; dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych 15° (±5°). |
| **KDW.01** | **Teren komunikacji – droga wewnętrzna**<br>1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,<br>2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej,<br>3) zasady zagospodarowania terenu:<br>a) szerokość pasa drogowego 16m,<br>b) nawierzchnia utwardzona. |

**2) załącznik graficzny Nr9**

| Symbol terenu elementarnego | Ustalenia |
|---|---|
| **UP.01** | **Tereny zabudowy usługowo-magazynowej.**<br>1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, magazyny, obiekty służące funkcji składowania i magazynowania,<br>2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona, elementy małej architektury,<br>3) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usługowo-magazynowej i mieszkaniowej:<br>a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 3800m²,<br>b) istniejąca zabudowa usługowo-magazynowa do adaptacji,<br>c) na działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego,<br>d) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,10 do 0,70,<br>e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej– 0,50,<br>f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki budowlanej,<br>g) ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowo-magazynowej – maksymalnie dwie; dachy o kącie nachylenia 15°-45°, kryte w przypadku dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub brązu, wysokość zabudowy do 10,0m,<br>h) ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego – maksymalnie dwie w tym poddasze użytkowe; dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°-45° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym, wysokość zabudowy do 9,50m,<br>i) ilość kondygnacji nadziemnych budynku wolnostojącego gospodarczo-garażowego – jedna; kąt nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°, wysokość zabudowy do 6,50m; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub brązu,<br>j) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej KDW.01 oraz drogi przyległej do terenu, znajdującej się poza granicami opracowania. |

**3) załącznik graficzny Nr10**

| Symbol terenu elementarnego | Ustalenia |
|---|---|
| **UM.01** | **Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej**<br>1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-mieszkaniowa realizowana łącznie lub samodzielnie, |

* - Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr PN.4131.8.2017 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego

| | |
|---|---|
| | 2) przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy, garażowy, lub gospodarczo- garażowy, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, elementy małej architektury,<br>3) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:<br>a) istniejąca zabudowa usługowa do adaptacji z możliwością rozbudowy,<br>b) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 800m²,<br>c) na jednej działce budowlanej należy realizować jeden budynek usługowo - mieszkaniowy,<br>d) obiekty kubaturowe o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym należy kształtować w jednej bryle lub bryłach powiązanych ze sobą,<br>e) ilość kondygnacji nadziemnych budynku usługowo-mieszkalnego - maksymalnie dwie w tym poddasze użytkowe; dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia, w przedziale 30°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub brązu, wysokość zabudowy do 11,0m,<br>f) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,10 do 0,50,<br>g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30,<br>h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni działki budowlanej,<br>i) ilość kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczo-garażowego – jedna; kąt nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°, wysokość zabudowy do 6,50m; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub brązu,<br>j) elewacje budynków: tynki w kolorach jasnych pastelowych, cegła licowa, kamień, elementy drewniane, szkło,<br>k) obsługa komunikacyjna z drogi przyległej do terenu, znajdującego się poza granicami opracowania. |
| **ZP.01** | **Teren zieleni urządzonej**<br>1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.<br>2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.<br>3) zasady zagospodarowania terenu:<br>a) zieleń wysoka i niska,<br>b) dopuszcza się możliwość podziału terenu tak, aby utworzyć funkcjonalną całość z sąsiednią działką zabudowy mieszkaniowo-usługowej (UM.01),<br>c) zakaz zabudowy z wyjątkiem inwestycji opisanych w §8 ust.1 pkt.7. |

**§ 11.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości (jednostka planistyczna **„C”**)

**1) załącznik graficzny Nr1**

| Symbol terenu elementarnego | Ustalenia |
|---|---|
| **MU.01** | **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**<br>1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa realizowana łącznie lub zamiennie,<br>2) przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy, garażowy, lub gospodarczo- garażowy, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, elementy małej architektury,<br>3) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:<br>a) istniejąca zabudowa do adaptacji,<br>b) linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,<br>c) ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalno-usługowego - maksymalnie dwie w |

* - Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr PN.4131.8.2017 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego

| | |
|---|---|
| | tym poddasze użytkowe; wysokość zabudowy do 12,0m; dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia, w przedziale 30°-40° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub brązu,<br>d) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,10 do 0,70,<br>e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,60,<br>f) elewacje budynku: tynki w kolorach jasnych pastelowych, cegła licowa, kamień, elementy drewniane, szkło,<br>g) obsługa komunikacyjna z drogi przyległej do terenu, znajdującej się poza granicami opracowania. |
| **UH.01** | **Tereny zabudowy usługowo-handlowej**<br>1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-handlowa,<br>2) przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa dla właściciela lub pracowników realizowana jako wbudowana lub w osobnym budynku, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, elementy małej architektury,<br>3) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:<br>a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000m²,<br>b) odległość budynków od przebiegającej linii energetycznej średniego napięcia – nie mniej niż 3,5 m od osi przewodu,<br>c) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,10 do 0,80,<br>d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,50,<br>e) wysokość zabudowy do 12,0m,<br>f) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 40°; kryte w przypadku dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,<br>g) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej oraz zjazdami poprzez teren ZI.01,<br>h) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej. |
| **PU.01** | **Tereny istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej**<br>1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno-usługowa,<br>2) przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, elementy małej architektury,<br>3) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:<br>a) istniejąca zabudowa usługowa do adaptacji z możliwością dalszej rozbudowy,<br>b) funkcja mieszkaniowa o powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjno-usługowej,<br>c) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3000m²,<br>d) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,10 do 0,70,<br>e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,60,<br>f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki budowlanej,<br>g) ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy - maksymalnie dwie, jednak nie więcej niż 12,0 m; dachy o nachyleniu połaci dachowych do 40°; kryte w przypadku dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni i brązu,<br>h) wysokość zabudowy do 12,0m,<br>i) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej KDW.01 oraz drogi przyległej do terenu, znajdującej się poza granicami planu. |

* - Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr PN.4131.8.2017 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego

| | |
|---|---|
| **ZI.01** | **Tereny zieleni izolacyjnej**<br>1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona izolacyjna,<br>2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, komunikacja<br>3) zasady zagospodarowania terenu:<br>a) zieleń wysoka i niska,<br>b) dopuszcza się możliwość lokalizacji małej archtektury,<br>c) dopuszcza się możliwość urządzenia dojazdów do terenu sąsiedniego. |
| **KDW.01** | **Teren komunikacji – droga wewnętrzna**<br>1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,<br>2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej,<br>3) zasady zagospodarowania terenu:<br>a) szerokość pasa drogowego – min. 8,0m jak na rysunku planu,<br>b) nawierzchnia utwardzona,<br>c) istniejąca sieć infrastruktury technicznej do adaptacji. |

**2) załącznik graficzny Nr5**

| Symbol terenu elementarnego | Ustalenia |
|---|---|
| **MU.01** | **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**<br>4) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa realizowana łącznie lub zamiennie,<br>5) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:<br>h) istniejąca zabudowa do adaptacji,<br>i) ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalno-usługowego - maksymalnie dwie w tym poddasze użytkowe; wysokość zabudowy do 10,0m; dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia, w przedziale 30°-40° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub brązu,<br>j) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,10 do 0,70,<br>k) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,60,<br>l) elewacje budynków: tynki w kolorach jasnych pastelowych, cegła licowa, kamień, elementy drewniane, szkło,<br>m) obsługa komunikacyjna z drogi przyległej do terenu, znajdującej się poza granicami opracowania. |

**§ 12.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości (jednostka planistyczna **„D”**)

**1) załącznik graficzny Nr7**

| Symbol terenu elementarnego | Ustalenia |
|---|---|
| **MU.01** | **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**<br>1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo – usługowa (usługi nieuciążliwe) realizowana łącznie lub zamiennie,<br>2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, elementy małej architektury,<br>3) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: |

* - Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr PN.4131.8.2017 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego

| | |
|---|---|
| | a) adaptuje się istniejącą na terenie zabudowę,<br>b) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 900m²,<br>c) na jednej działce budowlanej należy lokalizować jeden budynek mieszkaniowo – usługowy,<br>d) zakaz lokalizowania nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,<br>e) ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalno-usługowego - maksymalnie dwie w tym poddasze użytkowe; dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia, w przedziale 30°-40° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub brązu, wysokość zabudowy do 9,0m,<br>f) elewacje budynków: tynki w kolorach jasnych pastelowych, cegła licowa, kamień, elementy drewniane, szkło,<br>g) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,10 do 0,60,<br>h) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,25,<br>i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni działki budowlanej,<br>j) ilość kondygnacji nadziemnych budynku wolnostojącego gospodarczo-garażowego – jedna; kąt nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°, wysokość zabudowy do 6,50m; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub brązu,<br>a) obsługa komunikacyjna z drogi przyległej do terenu, znajdującej się poza granicami opracowania. |

**2) załącznik graficzny Nr11**

| Symbol terenu elementarnego | Ustalenia |
|---|---|
| **MU.01** | **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**<br>1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo – usługowa (usługi nieuciążliwe) realizowana łącznie lub samodzielnie,<br>2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zabudowa gospodarczo – garażowa, zieleń urządzona, elementy małej architektury,<br>3) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:<br>a) adaptuje się istniejącą na terenie zabudowę,<br>b) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu,<br>c) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000m²,<br>d) na jednej działce budowlanej można realizować jeden wolnostojący budynek gospodarczo-garażowy,<br>e) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,10 do 0,60,<br>f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,25,<br>g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni działki budowlanej,<br>h) ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalno-usługowego - maksymalnie dwie w tym poddasze użytkowe; dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia, w przedziale 30°-40 kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub brązu, wysokość zabudowy do 9,0m,<br>i) ilość kondygnacji nadziemnych budynku wolnostojącego gospodarczo-garażowego – jedna; kąt nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°, wysokości zabudowy do 6,50m; kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub brązu,<br>a) obsługa komunikacyjna z drogi przyległej do terenu, znajdującej się poza granicami planu. |

* - Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr PN.4131.8.2017 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego

**§ 13.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości w jednostce planistycznej **„E1”**

**1) załącznik graficzny Nr4**

| Symbol terenu elementarnego | Ustalenia |
|---|---|
| **RP.01** | **Tereny rolne**<br>1) przeznaczenie podstawowe: teren pozostaje w użytkowaniu rolniczym,<br>2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa, sieci i obiekty infrastruktury technicznej,<br>3) zasady zagospodarowania terenu:<br>a) adaptuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu,<br>b) dopuszcza się na terenie zabudowę zagrodową,<br>c) dla całego terenu obowiązuje zakaz przemysłowego chowu lub hodowli zwierząt,<br>d) ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego – maksymalnie dwie w tym użytkowe poddasze, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub brązu; wysokość zabudowy do 9,50m,<br>e) ilość kondygnacji nadziemnych obiektów gospodarczych – jedna; kąt nachylenia głównych połaci dachowych 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub brązu; wysokość zabudowy do 12,0m,<br>a) przez teren elementarny przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV – obowiązują zapisy zawarte w §2 ust.4. |

**2) załącznik graficzny Nr18**

| Symbol terenu elementarnego | Ustalenia |
|---|---|
| **UH.01** | **Tereny zabudowy usługowo-handlowej**<br>1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-handlowa,<br>2) przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa, sieci i obiekty infrastruktury technicznej,<br>3) zasady zagospodarowania terenu:<br>a) adaptuje się istniejącą na terenie zabudowę wraz z infrastrukturą techniczną,<br>b) powierzchnia minimalna działki budowlanej,<br>c) dopuszczenie funkcji mieszkaniowej jest możliwe w przypadku zabezpieczenia normatywnych wartości hałasu od drogi krajowej Nr51, zgodnie z przepisami odrębnymi,<br>a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej przylegającej do obszaru opracowania planu, znajdującej się po za jego granicami. |
| **ZP.01** | **Tereny zieleni urządzonej (miejskiej)**<br>1) przeznaczenie podstawowe: istniejąca zieleń urządzona miejska,<br>2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,<br>3) zasady zagospodarowania terenu:<br>a) zieleń wysoka i niska,<br>b) dopuszcza się możliwość podziału terenu tak, aby utworzyć funkcjonalną całość z sąsiednią działką zabudowy usługowo-handlowej (UH.01), |

* - Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr PN.4131.8.2017 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego

| | |
|---|---|
| | a) zakaz zabudowy z wyjątkiem inwestycji opisanych w §8 ust.1 pkt.5. |
| **KD.01** | **Tereny komunikacji – droga publiczna**<br>1) przeznaczenie podstawowe: droga krajowa Nr51,<br>2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej. |

**§ 14.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości (jednostka planistyczna **„E3”**)

~~**1) załącznik graficzny Nr6***~~

| ~~Symbol terenu elementarnego~~ | ~~Ustalenia~~ |
|---|---|
| ~~**MU.01**~~ | ~~**Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**~~<br>~~1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa realizowana łącznie lub zamiennie,~~<br>~~2) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:~~<br>~~a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 6,0m,~~<br>~~b) ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalno-usługowego - maksymalnie dwie w tym poddasze użytkowe; wysokość zabudowy do 10,0m; dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia, w przedziale 30°-40° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub brązu,~~<br>~~c) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,10 do 0,70,~~<br>~~d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,60,~~<br>~~e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki budowlanej,~~<br>~~f) elewacje budynków: tynki w kolorach jasnych pastelowych, cegła licowa, kamień, elementy drewniane, szkło,~~<br>~~a) obsługa komunikacyjna z drogi przyległej do terenu, znajdującej się poza granicami opracowania.~~* |

**2) załącznik graficzny Nr8**

| Symbol terenu elementarnego | Ustalenia |
|---|---|
| **U.01** | **Tereny zabudowy usługowej**<br>1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,<br>2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej,<br>3) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:<br>a) zakaz lokalizowania nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,<br>b) ilość kondygnacji nadziemnych budynku usługowego – jedna kondygnacja; dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°-40°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub brązu; wysokość zabudowy do 9,50m,<br>c) elewacje budynków: tynki w kolorach jasnych pastelowych, cegła licowa, kamień, elementy drewniane, szkło,<br>d) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,30 do 0,80, |

* - Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr PN.4131.8.2017 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego

| | |
|---|---|
| | e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,70,<br>f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki budowlanej,<br>a) obsługa komunikacyjna z drogi przyległej do terenu elementarnego, znajdującej się poza granicami planu. |

**3) załącznik graficzny Nr12**

| Symbol terenu elementarnego | Ustalenia |
|---|---|
| **UH.01** | **Tereny zabudowy usługowo-handlowej**<br>1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-handlowa,<br>2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, obiekty malej architektury,<br>3) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:<br>a) istniejąca zabudowa usługowo-handlowa oraz gastronomiczna do adaptacji,<br>b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000m²,<br>c) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,30 do 0,80,<br>d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,60,<br>e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki budowlanej,<br>f) wysokość zabudowy usługowo-handlowej – maksymalnie dwie w tym poddasze użytkowe, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub brązu; wysokość zabudowy do 9,50m,<br>g) obsługa komunikacyjna z drogi przyległej do terenu elementarnego, znajdującej się poza granicami planu. |

**4) załącznik graficzny Nr13**

| Symbol terenu elementarnego | Ustalenia |
|---|---|
| **UH.02** | **Tereny zabudowy usługowo-handlowej**<br>1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-handlowa,<br>2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa gospodarczo-garażowa, sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, obiekty małej architektury,<br>3) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:<br>a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 3000m²,<br>b) na jednej działce należy realizować jeden budynek mieszkalny,<br>c) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,30 do 0,60,<br>d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,50,<br>e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 5% powierzchni działki budowlanej,<br>f) ilość kondygnacji nadziemnych budynku usługowo–handlowego - maksymalnie dwie w tym poddasze użytkowe, dachy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°, w przypadku dachów stromych kryte dachówką ceramiczną lub materiałem |

* - Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr PN.4131.8.2017 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego

| | |
|---|---|
| | dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub brązu; wysokość zabudowy do 9,50m,<br>g) ilość kondygnacji nadziemnych obiektów gospodarczo-garażowych – jedna; kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, kryte w przypadku dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub brązu; wysokość zabudowy do 6,50m,<br>h) istniejące sieci infrastruktury technicznej do adaptacji,<br>i) obsługa komunikacyjna z drogi przyległej do terenu elementarnego, znajdującej się poza granicami planu. |

**5) załącznik graficzny Nr19**

| Symbol terenu elementarnego | Ustalenia |
|---|---|
| **KP.01** | **Tereny komunikacji**<br>1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji – plac manewrowy,<br>2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona,<br>3) zasady zagospodarowania terenu:<br>a) nawierzchnia utwardzona,<br>b) dopuszcza się elementy małej architektury. |

**§ 15.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości (jednostka planistyczna **„F”**)

**1) załącznik graficzny Nr16**

| Symbol terenu elementarnego | Ustalenia |
|---|---|
| **MNa.01** | **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**<br>1) przeznaczenie podstawowe: pas terenu przeznaczony na poprawę warunków zagospodarowania sąsiednich działek budowlanych,<br>2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej. |

**§ 16.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości dla pozostałych terenów znajdujących się po za granicami jednostek planistycznych

**1) załącznik graficzny Nr3**

| Symbol terenu elementarnego | Ustalenia |
|---|---|
| **MU.01** | **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**<br>1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo – usługowa (usługi nieuciążliwe),<br>2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, sieci i obiekty infrastruktury technicznej,<br>3) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:<br>a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 900m²,<br>b) na jednej działce budowlanej należy lokalizować jeden budynek mieszkaniowo – usługowy,<br>c) obiekt garażowo-gospodarcze należy kształtować w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym,<br>d) ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalno-usługowego - maksymalnie dwie w tym poddasze użytkowe; dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia, w przedziale 30°-45 kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub brązu; wysokość zabudowy do 9,0m, |

* - Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr PN.4131.8.2017 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego

| | |
|---|---|
| | e) kierunek kalenicy głównej budynku – równoległy do drogi wewnętrznej przylegającej do granic planu,<br>f) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,10 do 0,50,<br>g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,25,<br>h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni terenu elementarnego,<br>i) obsługa komunikacyjna z drogi przyległej do terenu elementarnego, znajdującej się poza granicami opracowania. |

~~**2) załącznik graficzny Nr15***~~

| ~~Symbol terenu elementarnego~~ | ~~Ustalenia~~ |
|---|---|
| ~~**RU.01**~~ | ~~**Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych**~~<br>~~1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia służące produkcji rolnej, wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania budynkami o funkcji usługowo-gospodarczej,~~<br>~~2) przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa, komunikacja wewnętrzna, sieci infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna,~~<br>~~3) zasady zagospodarowania terenu:~~<br>~~a) ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy: maksymalnie dwie w tym poddasze użytkowe; dachy o kącie nachylenia do 40° kryte w przypadku dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni i brązu, wysokość zabudowy do 12,0m,~~<br>~~b) obsługa komunikacyjna z drogi przyległej do terenu elementarnego, znajdującej się poza granicami planu.~~* |

**Rozdział III**

**Przepisy końcowe**

**§17.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§18**. W granicach niniejszego planu tracą moc ustalenia i rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących część Miasta Lidzbark Warmiński, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim Nr LIII/380/10 z dnia 31 marca 2010r, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego Nr 77 poz. 1247 z dnia 4 czerwca 2010 r.

**§19**. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lidzbarka Warmińskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

* - Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr PN.4131.8.2017 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego

## UZASADNIENIE

**1) Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbark Warmiński dotyczy 19 terenów położonych w róznych częsciach miasta, w róznych jednostkach planistycznych. Zmianą planu objęto zarówno tereny prywatne, jak i tereny będące własnością Gminy Miejskiej Lidzbark Warminski.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2015, poz. 199, 443, 774, 1226, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890) poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez między innymi ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowanych w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście Lidzbark Warmiński oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz Miasta, jako organ sporządzający projekt zmiany planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

**2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Przedmiotowa zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Lidzbark Warmiński oraz uchwły w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych.

**3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Wszystkie tereny w zakresie infrastruktury technicznej położony są w zasięgu dostępu do wszystkich niezbędnych sieci, w tym wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwane są z istniejących ulic i dróg miejskiej.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej dotyczących uzbrojenia terenów oraz modernizacji lub rozbudowy układu komunikacyjnego.

Wobec powyższego, tereny objęte planem posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod projektowane funkcje, co skutkować będzie racjonalizacją sposobu zagospodarowania terenu.

* - Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr PN.4131.8.2017 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego

Załącznik Nr 20
do Uchwały Nr XXXI/233/2016
Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim
z dnia 30 listopada 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU**
**M**IEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW OBEJMUJĄCYCH FRAGMENTY MIASTA LIDZBARK WARMIŃSKI

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Rady w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Wyjaśnienia |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | - | - | |
| **Wyłożenie nr 1** | | | | | | | | |
| 1 | 2016-09-13 | Marcin Grzelak T*ranswal Grzelak Spółka Jawna w Lidzbarku Warmińskim* | Poprawienie omyłki pisarskiej w opisie terenu z UH.01 na UH.02 | cały teren UH.01 | **Tereny zabudowy usługowo-handlowej**<br>przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-handlowa,<br>przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa gospodarczo-garażowa, sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, obiekty małej architektury,<br>zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:<br>minimalna powierzchnia działki budowlanej 3000m²,<br>na jednej działce należy realizować jeden budynek mieszkalny,<br>wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,30 do 0,60,<br>maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,50,<br>minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 5% powierzchni działki budowlanej,<br>ilość kondygnacji nadziemnych budynku usługowo–handlowego - maksymalnie dwie w tym poddasze użytkowe, dachy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do | tak | - | Uwaga uwzględniona |
| 2 | | | Objęcie zmianą planu działki oznaczonej numerem 55/12 | dz. 55/12 | | - | nie | Uwaga nie może zostać uwzględniona ponieważ wnioskowany teren położony jest poza granicami określonymi w uchwałach w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lidzbark Warmiński. |
| 3 | | | Usunięcie ustaleń w sprawie istniejącej zabudowy, jako adaptowanej | cały teren UH.01 | | tak | - | Uwaga uwzględniona |
| 4 | | | Zmiana ustaleń w zakresie geometrii dachu na dachy płaskie | cały teren UH.01 | | tak | - | Uwaga uwzględniona |
| 5 | | | Możliwość realizacji obiektów o powierzchni sali sprzedaży powyżej 2000 $m^2$ | cały teren UH.01 | | - | nie | Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lidzbark warmiński, uchwalone w 2009 roku nie wyznacza w granicach administracyjnych Lidzbarka Warmińskiego terenów, na których |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 40°, w przypadku dachów stromych kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub brązu; wysokość zabudowy do 9,50m, ilość kondygnacji nadziemnych obiektów gospodarczo-garażowych – jedna; kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, kryte w przypadku dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub brązu; wysokość zabudowy do 6,50m,<br>istniejące sieci infrastruktury technicznej do adaptacji,<br>obsługa komunikacyjna z drogi przyległej do terenu elementarnego, znajdującej się poza granicami planu. | | | przewiduje się lokalizację o powierzchni sali sprzedaży powyżej 2000 $m^2$. |
| 6 | | | Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 5% | cały teren UH.01 | | tak | - | Uwaga uwzględniona |
| 7 | 2016-09-14 | Artur Adamowicz Irena Borkowska (przedstawiciele mieszkańców ulicy Rolnej) | Doprecyzowania ustaleń dla terenu ZI.01 poprzez wprowadzenie rozwiązań ograniczających hałas, w tym między innymi obowiązku wykonania nasypu ziemnego lub ekranów dźwiękochłonnych | teren ZI.01 | **Tereny zieleni izolacyjnej**<br>przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona izolacyjna,<br>przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,<br>dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>zasady zagospodarowania terenu:<br>zieleń wysoka i niska,<br>dopuszcza się możliwość realizacji wału ziemnego obsadzonego celowo komponowaną zielenią o charakterze izolacyjnym,<br>dopuszcza się możliwość urządzenia dojazdu do terenu sąsiedniego. | - | nie | Uwaga nieuwzględniona.<br>Ponieważ uwaga zawarta w punkcie 9. została uwzględniona, uwagi zawarte w punktach 7. i 8. nie mogą być uwzględnione. Prowadziłoby to do nadmiernego ograniczenia interesu prawnego właściciela nieruchomości w zakresie swobody działalności gospodarczej. Wprowadzając na przedmiotowym terenie ograniczenie w postaci przeznaczenia na cele zabudowy usługowej, wyeliminowana zostanie możliwość lokalizacji zabudowy przemysłowej, która byłaby źródłem hałasu. Zatem lokalizacja obiektów usługowych nie wymagałaby wprowadzenia dodatkowych ograniczeń w postaci wałów ziemnych lub ekranów dźwiękochłonnych. Również przesunięcie linii zabudowy byłoby nieuzasadnione. |
| 8 | | | Przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie PUH.01 poza zlokalizowany w sąsiedztwie budynek mieszkalny | teren PUH.01 | **Tereny istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowo-handlowej**<br>przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno-usługowo-handlowa,<br>przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa dla właściciela lub pracowników realizowana jako wbudowana lub w osobnym budynku, | - | nie | Uwaga nieuwzględniona.<br>Ponieważ uwaga zawarta w punkcie 9. została uwzględniona, uwagi zawarte w punktach 7. i 8. nie mogą być uwzględnione. Prowadziłoby to do nadmiernego ograniczenia interesu prawnego właściciela nieruchomości w zakresie swobody |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, elementy małej architektury,<br>warunkiem realizacji zabudowy na całym terenie elementarnym jest urządzenie zieleni izolacyjnej na terenie oznaczonym symbolem ZI.01,<br>zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospoda-rowania terenu:<br>istniejąca zabudowa do adaptacji z możliwością dalszej rozbudowy,<br>minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3000m²,<br>nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; odległość budynków od przebiegającej linii energetycznej średniego napięcia – nie mniej niż 3,5 m od osi przewodu,<br>wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,10 do 0,80,<br>maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,50,<br>minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki budowlanej,<br>ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy - maksymalnie dwie, jednak nie więcej niż 9,0 m; dachy o nachyleniu połaci dachowych do 40°; kryte w przypadku dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni i brązu,<br>wysokość zabudowy do 12,0m,<br>obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej oraz drogi przyległej do terenu, znajdującej się poza granicami planu. | | | działalności gospodarczej. Wprowadzając na przedmiotowym terenie ograniczenie w postaci przeznaczenia na cele zabudowy usługowej, wyeliminowana zostanie możliwość lokalizacji zabudowy przemysłowej, która byłaby źródłem hałasu. Zatem lokalizacja obiektów usługowych nie wymagałaby wprowadzenia dodatkowych ograniczeń w postaci wałów ziemnych lub ekranów dźwiękochłonnych. Również przesunięcie linii zabudowy byłoby nieuzasadnione. |
| 9 | | | zmiany przeznaczenia terenu z PUH.01 na usługowy lub mieszkalno – usługowy | teren PUH.01 | | tak | - | Uwaga uwzględniona |
| **Wyłożenie nr 2** | | | | | | | | |
| W przewidzianym w ogłoszeniu terminie nie wpłynęły żadne uwagi | | | | | | | | |

Załącznik Nr 21
do Uchwały Nr XXXI/233/2016
Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim
z dnia 30 listopada 2016 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania:**

dotyczy: *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragmenty miasta Lidzbark Warmiński*

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragmenty miasta Lidzbark Warmiński*:

| **Lp.** | **Nazwa zadania** | **Okres i źródła finansowania** |
|---|---|---|
| 1 | budowa sieci wodociągowej obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowej | zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym |
| 2 | budowa sieci kanalizacyjnej obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowej | zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym |