UCHWAŁA Nr XLIII/341/2017

Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim

z dnia 20 września 2017 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730, 935) w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr PN.4131.8.2017 z dnia 11 stycznia 2017r., 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: **Nr 1** (wcześniej załącznik nr 6), **Nr 2** (wcześniej załącznik nr 15), które były przedmiotem rozstrzygnięcia nadzorczego wojewody,

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

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik Nr 4 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 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 oraz 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 oraz do rejestru zabytków archeologicznych „nawarstwienia kulturowe starego miasta wraz z zamkiem Biskupów Warmińskich" (nr rej. zabytku C-156) oznaczony na załączniku graficznym Nr 1 (wcześniej załącznik nr 6).

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

załączniku graficznym Nr 1 (wcześniej załącznik nr 6),

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 załączniku graficznym Nr 1 (wcześniej załącznik nr 6) położony jest w obszarze wpisanym do rejestru zabytków archeologicznych jako „nawarstwienia kulturowe Starego Miasta ” (AZP 16-62), natomiast w granicach terenu wskazanego na załączniku nr 2 (wcześniej załącznik nr 15) zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne oznaczone w Gminnej Ewidencji Zabytków pod numerem GEZ18 jako „ślad osadnictwa”.

5. W odniesieniu do obszarów ochrony archeologicznej - 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 - w granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.

§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:

a) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci miejskich poprzez projektowaną sieć wodociągową rozdzielczą obejmującą tereny projektowane pod zainwestowanie,

b) dopuszcza się dla zaopatrzenia funkcji produkcyjnych zastosowanie własnych ujęć wody,

c) zabezpieczenie p.-poż. należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) gospodarka ściekowa

a) teren objęty planem położony jest w obszarze aglomeracji Lidzbark Warmiński ustanowionej Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 34 z dnia 29 maja 2006 r.,

b) ścieki bytowo-gospodarcze z terenu istniejącego i projektowanego zainwestowania należy odprowadzić poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków komunalnych,

3) kanalizacja deszczowa

a) wody opadowe z dachów projektowanej zabudowy i terenu działki należy zagospodarować w granicach własnej działki, bez szkody dla gruntów sąsiednich,

b) 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

a) 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,

b) wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią gazową należy przebudować i dostosować do nowych warunków zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) elektroenergetyka

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych rozprowadzenie po terenie – kablowe,

b) wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią elektroenergetyczną należy przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) telekomunikacja

a) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne,

b) wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

7) zaopatrzenie w ciepło

a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł lub sieci cieplnej,

b) 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 dla obszaru objętego **załącznikiem graficznym Nr 1** (wcześniej załącznik nr 6) położonego w jednostce planistycznej **„E3”**

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
MU.01	**Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa realizowana łącznie lub zamiennie, 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, zieleń, 3) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

	a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 6,0m, b) wysokość zabudowy: od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe, przy czym wysokość zabudowy nie może być większa niż 10,0m; c) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia, w przedziale 30°-40° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub brązu, d) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 1,80 do 2,80, e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,00, f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: nie ustala się, g) 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 dla obszaru objętego **załącznikiem graficznym Nr 2** (wcześniej załącznik Nr15)

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
RU.01	**Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych** 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia służące produkcji rolnej, wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania budynkami o funkcji usługowo-gospodarczej, 2) przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa, komunikacja wewnętrzna, sieci infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna, 3) zasady zagospodarowania terenu: a) wysokość zabudowy: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe - wysokość zabudowy do 12,0m, b) geometria dachów: dachy o kącie nachylenia do 40° kryte w przypadku dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni i brązu, c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,05, d) dopuszczalna wielkość obsady zwierzęcej – nie więcej niż 30 DJP, e) obsługa komunikacyjna z drogi przyległej do terenu elementarnego, znajdującej się poza granicami planu.

Rozdział III

Przepisy końcowe

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

§12. 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.

§13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lidzbarka Warmińskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

UZASADNIENIE

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragmenty miasta Lidzbark Warmiński dotyczy 2 terenów położonych w różnych częściach miasta, w różnych jednostkach planistycznych. Zmianą planu objęto zarówno tereny prywatne, jak i tereny będące własnością Powiatu Lidzbarskiego.

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 uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych (Uchwała Nr XXXI/231/2016 Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim z dnia 30 listopada 2016 r.).

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.