

Projekt

z dnia 8 maja 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W LIDZBARKU WARMIŃSKIM**

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów Miasta Lidzbark
Warmiński położonych przy ul. Kościuszki, ul. Krzywej i ul. Leśnej (3 tereny)**

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) 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. Uchwala się *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów Miasta Lidzbark Warmiński położonych przy ul. Kościuszki, ul. Krzywej i ul. Leśnej (3 tereny)*, stanowiący zmianę obowiązujących planów pod nazwą: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbark Warmiński (Uchwała Nr LIII/380/10 Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim z dnia 31 marca 2010 r.), *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbark Warmiński (5 terenów) położonych przy ul. Grabowskiego, ul. Astronomów, ul. Dąbrowskiego, ul. Kościuszki, ul. Rolnej i ul. Majowej* (Uchwała Nr XXXIX/272/2021 Rady Miejskiej z dnia 28 kwietnia 2021 r.) oraz *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów Miasta Lidzbark Warmiński (22 tereny)* (Uchwała Nr XXXIX/273/2021 Rady Miejskiej z dnia 28 kwietnia 2021 r.)

§ 2. Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr LXX/528/2023 Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim z dnia 28 czerwca 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów Miasta Lidzbark Warmiński (3 tereny położone przy ul. Kościuszki, ul. Krzywej i ul. Leśnej)*.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunków planu w skali 1:1000 stanowiących załączniki nr 1.1 i 1.2, 1.3 zatytułowanych: *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów Miasta Lidzbark Warmiński położonych przy ul. Kościuszki, ul. Krzywej i ul. Leśnej (3 tereny)*;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, jak też z danych przestrzennych aktu, stanowiących odpowiednio załączniki nr 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne – dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu określone symbolami:
 - MN-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
 - MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - U-KOG – teren usług lub garaży;
 - KR – teren komunikacji dro
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) zabudowie adaptowanej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane istniejące do zachowania, przy czym obiekty adaptowane mogą podlegać rozbiorce, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego, z uwzględnieniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej określonych w §7 ust. 4;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w terenie nie może przekroczyć elewacja budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,5 m;
- 4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową, niepowodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie i życie ludzi, w tym niepowodującą pogorszenia

warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie;

- 6) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym zarówno w zakresie powierzchni zabudowy, jak i kubatury;
- 7) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, niż podstawowe, które uzupełniają i nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym, przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może występować samodzielnie.
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
 - najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.

§ 6. Rysunki planu obowiązują w następującym zakresie zastosowanych oznaczeń:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) granicy obszaru chronionego krajobrazu Doliny Dolnej Łyny;
- 7) granicy zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w § 20 uchwały dla danego terenu elementarnego;
- 2) geometrię i kolorystykę dachów należy kształtować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w § 20 uchwały dla danego terenu elementarnego;
- 3) w zakresie wykończenia i kolorystyki obiektów budowlanych:
 - a) wprowadza się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji,
 - b) zakaz stosowania na elewacjach blachy falistej i trapezowej,
 - c) dopuszcza się stosowanie rozwiązań zapewniających naturalną wegetację roślin,
- 4) w granicach planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, w tym wiat, obudowanych altan i śmietników chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) w zakresie zasad i warunków lokalizacji ogrodzeń wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 6) w granicach planu nie wyznacza się:
 - a) obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - b) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

- 7) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów kontenerowych oraz garaży wykonanych z blachy, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 8) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania terenów sąsiednich;
- 9) w zakresie uniwersalnego projektowania ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu na załączniku graficznym nr 1.2 położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny obszarów chronionych, w odniesieniu do którego obowiązują zakazy, nakazy i odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) tereny objęte planem zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Subzbiornik Warmia nr 205 – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 4) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne;
- 5) tereny oznaczone na załączniku graficznym nr 1.3 zlokalizowane są w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „B”, dla których obowiązują przepisy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych:
 - a) udział terenów biologicznie czynnych powinien wynosić nie mniej niż 45%,
 - b) obowiązują zakazy wynikające z przepisów o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasy w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zasady kształtowania krajobrazu zostały określone w § 7 poprzez ustalenie materiałów i kolorystyki elewacji;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 20 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach terenu elementarnego 1MN-U – załącznik graficzny 1.2 zlokalizowany jest budynek siłowni wodnej dawnej olejarni, ob. restauracja – ul. Krzywa 4a, ujęty w gminnej ewidencji zabytków pod nr 248, objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) w odniesieniu do obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie występują tereny przestrzeni publicznych.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią :
 - a) część terenu zgodnie z oznaczeniem, na załączniku graficznym nr 1.2 położona jest w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 1%;
 - b) w granicach obszaru położonego w zasięgu szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1% obowiązuje zakaz zabudowy obiektami trwale związanymi z gruntem,
 - c) na terenach położonych w zasięgu szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1% obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach prawa wodnego;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 5) złoża kopalin – cały teren objęty planem znajduje się w granicach złoża wód termalnych „Lidzbark Warmiński GT-1” WT 15733 – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym prawa geologicznego i górniczego.

§ 13. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:
 - a) minimalna powierzchnia działki: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych
 - b) kąt położenia granicy działki względem pasa drogi powinien zawierać się w przedziale $90^{\circ} \pm 20^{\circ}$;
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
 - d) dopuszcza się mniejsze parametry niż określone w lit. a), b), c) dla działek wydzielanych w celach infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: w granicach planu: nie ustala się.

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

- 1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

- a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych,
 - b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,
 - c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonym w § 20 ustaleń szczegółowych;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5)-w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) tereny objęte planem położone są w granicach aglomeracji Lidzbark Warmiński (wyznaczonej na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Lidzbark Warmiński), co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu określonego w obowiązującym Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów i nawierzchni uszczelnionych w granicach działek budowlanych należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów i nawierzchni uszczelnionych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dla sieci gazowych obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) należy zachować odległość projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) w zakresie telekomunikacji ustala się:

- a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

11) w zakresie gospodarowania odpadami stałymi ustala się:

- a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie,
- b) obowiązuje zakaz przekształcania, unieszkodliwiania, składowania odpadów w granicach planu;

12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej,
- b) dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z użyciem technologii zapewniających zachowanie norm emisji spalin wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez istniejące i projektowane drogi wewnętrzne oznaczone symbolem 1KR oraz drogi publiczne (ulice) – zlokalizowane poza granicami planu miejscowego;
- 2) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy projektować i realizować w sposób oraz liczbie określonej w przepisach odrębnych.

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

§ 19. Inwestycje celu publicznego:

- 1) na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
- 2) na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe – dotyczące terenów elementarnych

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

1. Załącznik graficzny nr 1.1. (ul. Kościuszki)

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego
1MN-MW-U (ok. 7484 m ²)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy wielorodzinnej lub usług 1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa wielorodzinna lub zabudowa usługa, realizowana jako usługi nieuciążliwe; 2. Przeznaczenie uzupełniające terenu: parking.

	3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się lokalizację budynku garażowego, dojść i dojazdów, małej architektury i sieci infrastruktury technicznej ; b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego na jednej działce budowlanej; c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej : 2000 m², - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1200 m²; e) maksymalna wysokość zabudowy: - dla budynków usługowych i mieszkaniowych wielorodzinnych – 14,0 m, - dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych - 9,0 m , - dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 8,0 m; f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych : - dla budynków usługowych i mieszkaniowych wielorodzinnych: trzy kondygnacje ; - dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych :dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe ; g) geometria dachów: - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 do 45 stopni, - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45 stopni, dopuszcza się realizację dachów płaskich i dachów wegetatywnych na ¼ połaci dachu; h) kolorystyka i pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni, przy czym dla dachów o nachyleniu połaci poniżej 15 stopni dopuszcza się odcienie szarości; i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,60, - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,35, j) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,8, - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,70; k) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż: - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług; l) obowiązuje zachowanie powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej nie mniejszej niż: - 50 % dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - 25 % dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej; m) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
1KR (ok. 228 m²)	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Załącznik graficzny nr 1.2. (ul. Krzywa)

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego
1MN-U (ok. 950 m ²)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej 1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa, realizowana jako usługi nieuciążliwe; 2. Przeznaczenie uzupełniające terenu: zieleń urządzona, parking. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, podlegający ochronie konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 niniejszej uchwały. b) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów ustala się zachowanie oryginalnej kolorystyki elewacji oraz materiałów i kolorystyki pokryć zgodnie z warunkami konserwatorskimi, w tym ściany murowane z cegły ceramicznej czerwonej i elewacje z tynków tradycyjnych w odcieniach zgodnych z ustaleniami konserwatorskimi; c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m², d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; e) maksymalna wysokość zabudowy: - dla budynków usługowych i mieszkaniowych: 12,0 m, - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m; f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych i mieszkalnych :trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; g) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30° do 55°, h) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni typu esówka lub holenderska, przy czym ze względów użytkowych dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż ¼ powierzchni jego wszystkich połaci; i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,35; j) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,10 do 1,05; k) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; l) miejsca postojowe należy realizować w granicach własnych działki lub na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny, w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni usług; m) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową zgodnie z przepisami odrębnymi; n) dopuszcza sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu z działką budowlaną. o) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu elementarnego znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny, w którym obowiązują przepisy odrębne. p) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu elementarnego zlokalizowana jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, dla którego obowiązują zasady

	określone w § 12 niniejszej uchwały.
--	--------------------------------------

3. Załącznik graficzny nr 1.3. (ul. Leśna)

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego
1U-KOG (ok. 4000 m ²)	Teren usług lub garaży 1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, realizowana jako usługi nieuciążliwe lub zabudowa garaży; 2. Przeznaczenie uzupełniające terenu: parking; 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejącą zabudowę; b) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego, dojść i dojazdów, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m², e) maksymalna wysokość zabudowy: - dla budynków usługowych i garaży: 12,0 m, - dla pozostałych obiektów budowlanych : 6,0 m; f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych: trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; g) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45 stopni, dopuszcza się realizację dachów płaskich i dachów wegetatywnych; h) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, przy czym dla dachów o nachyleniu połaci poniżej 15 stopni dopuszcza się odcienie szarości; i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,35; j) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,1 do 1,05; k) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; l) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług; m) dopuszcza sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu z działką budowlaną. n) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług; o) teren elementarny położony jest w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „B”, podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2U-KOG (ok.2448 m²)	Teren usług lub garaży 1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, realizowana jako usługi nieuciążliwe lub zabudowa garaży; 2. Przeznaczenie uzupełniające terenu: parking; 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w bryle budynku usługowego w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych usługodawcy prowadzącego działalność gospodarczą, w tym budynku; b) dopuszcza się dojścia i dojazdy, małą architekturę, sieci infrastruktury technicznej; c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 15 m², e) maksymalna wysokość zabudowy: - dla budynków usługowych: 12,0 m, - dla pozostałych obiektów budowlanych : 6,0 m; f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; g) geometria dachów: - dla budynków usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45 stopni, dopuszcza się realizację dachów płaskich i dachów wegetatywnych; - dla budynków garaży: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 25 stopni; h) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, przy czym dla dachów o nachyleniu połaci poniżej 15 stopni dopuszcza się odcienie szarości; i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,40; j) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,1 do 1,05; k) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; l) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż: - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług; m) dopuszcza sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu z działką budowlaną. n) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi; o) teren elementarny położony jest w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „B”, podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.
--	---

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lidzbarka Warmińskiego.

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

STARSZY INSPEKTOR

Bez zastrzeżeń pod

względem formalnym i prawnym

data 08.07.2024

Województwa Warmińsko-Mazurskiego

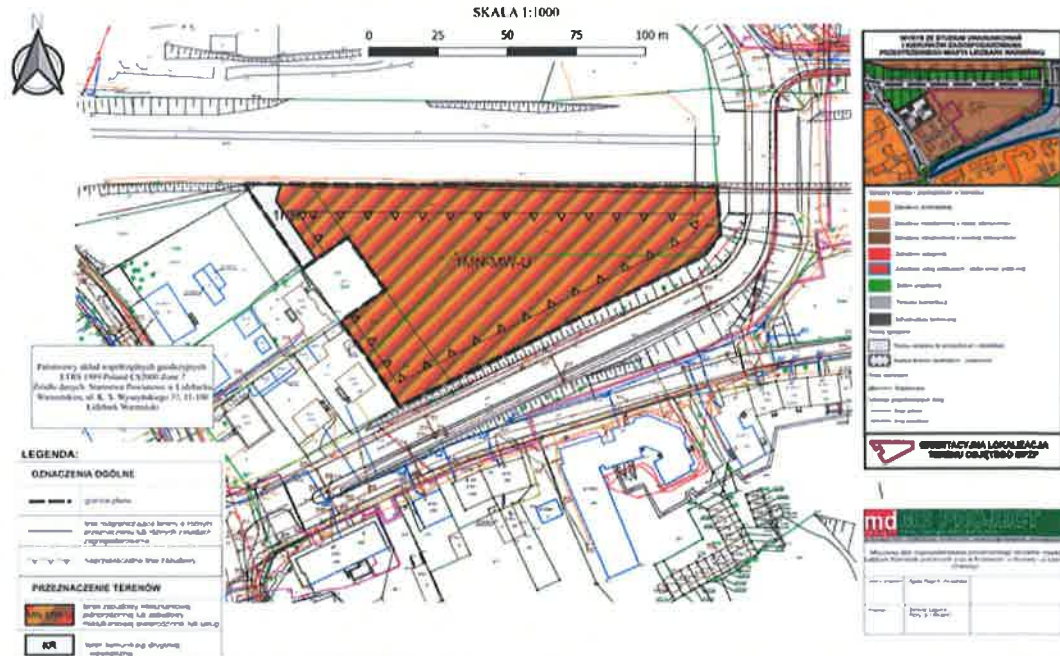
BURMISTRZ

Jacek Wiśniowski

Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim
z dnia.....2024 r.

Załącznik nr 1.1

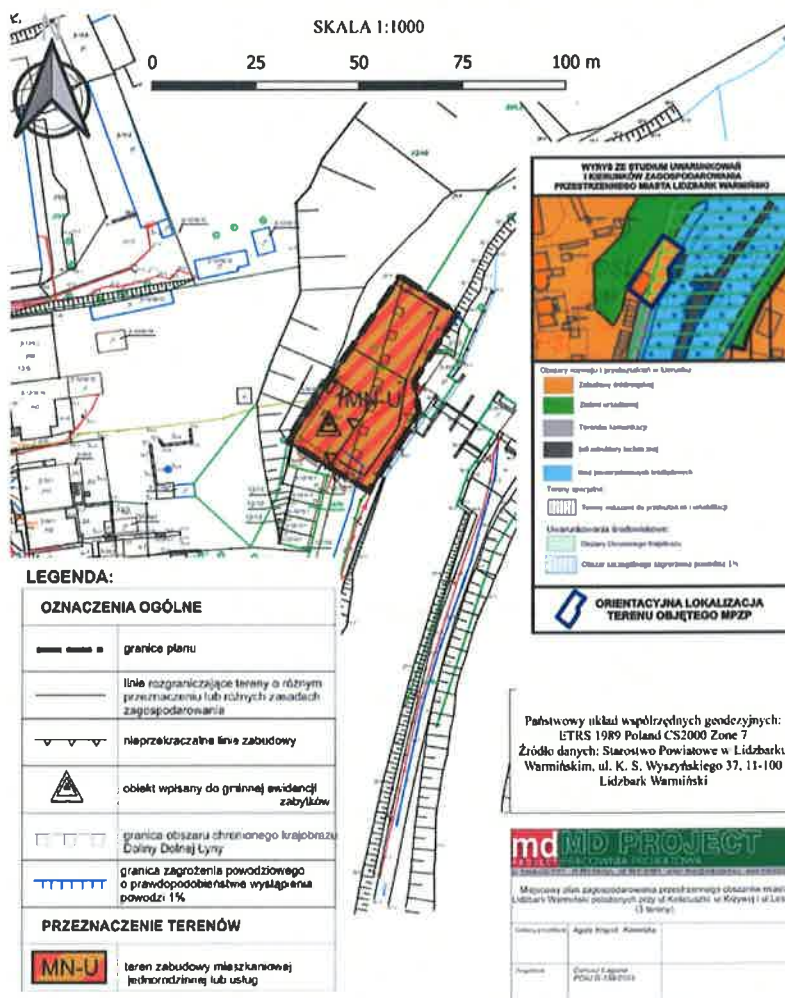
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW MIASTA LIDZBARK
WARMIŃSKI POŁOŻONYCH PRZY UL. KOŚCIUSZKI, UL. KRZYWEJ I UL. LEŚNEJ (3 TERENY)**



Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim
z dnia.....2024 r.

Załącznik nr 1.2

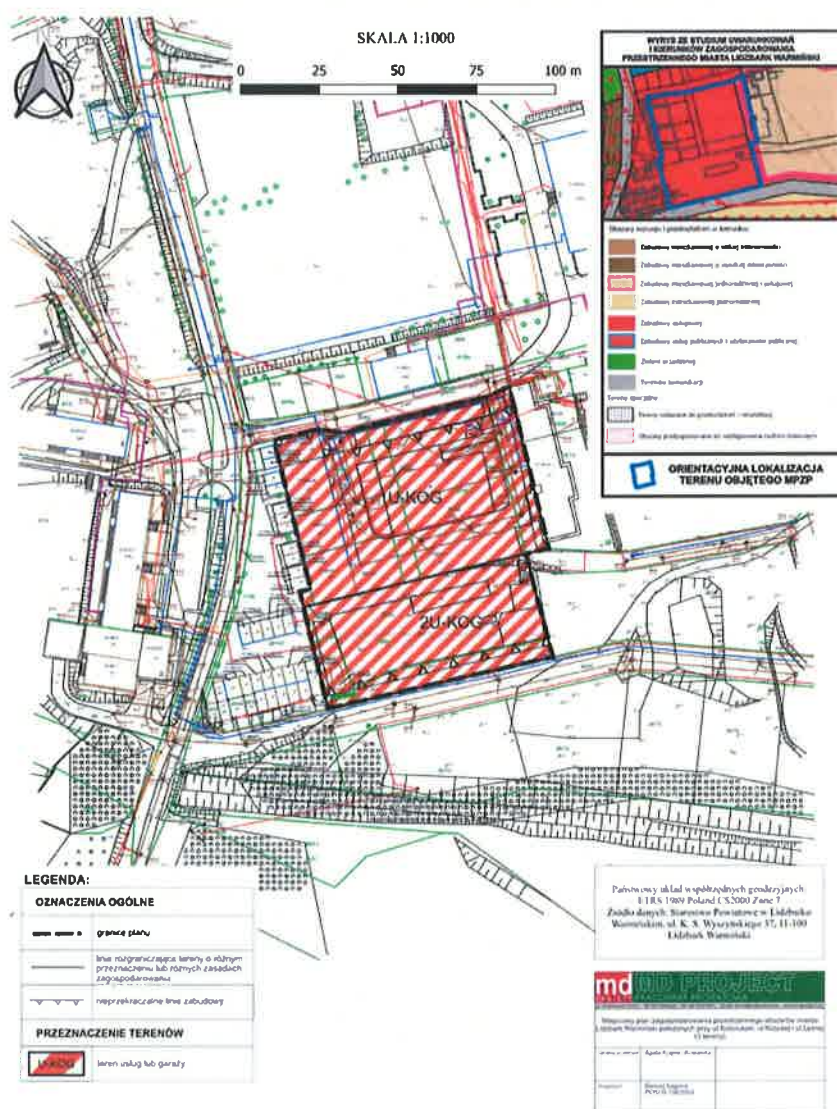
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARÓW MIASTA LIDZBARK WARMIŃSKI POŁOŻONYCH
PRZY UL. KOŚCIUSZKI, UL. KRZYWEJ I UL. LEŚNEJ (3 TERENY)**



Załącznik Nr 1.3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim
z dnia.....2024 r.

Załącznik nr 1.3

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARÓW MIASTA LIDZBARK WARMIŃSKI POŁOŻONYCH PRZY UL.
KOŚCIUSZKI, UL. KRZYWEJ I UL. LEŚNEJ (3 TERENY)**



1

2

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów Miasta Lidzbark Warmiński położonych przy ul. Kościuszki, ul. Krzywej i ul. Leśnej (3 tereny)

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag dotyczących projektu *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów Miasta Lidzbark Warmiński położonych przy ul. Kościuszki, ul. Krzywej i ul. Leśnej (3 tereny)* nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim

z dnia.....2024 r.

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

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów Miasta Lidzbark Warmiński położonych przy ul. Kościuszki, ul. Krzywej i ul. Leśnej (3 tereny)

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W granicach *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów Miasta Lidzbark Warmiński położonych przy ul. Kościuszki, ul. Krzywej i ul. Leśnej (3 tereny)* nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

Uzasadnienie dotyczące opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów miasta Lidzbark Warmiński sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

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

Przedmiotowy plan stanowi zmianę miejscowych planów, gdyż obejmuje swoim zasięgiem obszar, na którym obowiązuje Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbark Warmiński (Uchwała Nr LIII/380/10 Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim z dnia 31 marca 2010 r.), Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbark Warmiński (5 terenów) położonych przy ul. Grabowskiego, ul. Astronomów, ul. Dąbrowskiego, ul. Kościuszki, ul. Rolnej i ul. Majowej (Uchwała Nr XXXIX/272/2021 Rady Miejskiej z dnia 28 kwietnia 2021 r.) oraz Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów Miasta Lidzbark Warmiński (22 tereny) (Uchwała Nr XXXIX/273/2021 Rady Miejskiej z dnia 28 kwietnia 2021 r.).

Projekt planu miejscowego obejmuje trzy tereny zlokalizowane w różnych jednostkach urbanistycznych miasta. Każdy z terenów posiada specyficzne uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych. Załącznik nr 1 obejmuje tereny niezabudowane zlokalizowane w zwartej tkance miasta, stanowiące atrakcyjne tereny inwestycyjne. Załącznik nr 2 dotyczy terenu, na którym znajduje się obiekt o statusie zabytkowym, otoczony zróżnicowanymi uwarunkowaniami przyrodniczymi. Ze względu na te specyficzne cechy, każde przyszłe inwestycje na tym terenie wymagają odpowiedniego dostosowania, uwzględniając zarówno jego wartość historyczną, jak i naturalne otoczenie. Załącznik nr 3 dotyczy w części terenów należących do bazy Zarządu Dróg Powiatowych, wraz z niezbędnym zapleczem technicznym. Druga część załącznika przedstawia tereny niezabudowane, które stanowią potencjał dla przyszłych inwestycji. Wprowadzone zmiany dotyczą optymalizacji i racjonalizacji zagospodarowania terenów i umożliwiają ich wykorzystanie zgodnie z obecnymi potrzebami miasta i jego mieszkańców. Zapisy nowego planu aktualizują kompleksowo ustalenia obecnie obowiązujących, które z upływem czasu i wprowadzanym w ustawach zmianom zdezaktualizowały się i nie odpowiadają wymogom obecnie obowiązujących przepisów prawa.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia 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 ustalenie zasad ochrony. W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej. Burmistrz Lidzbarka Warmińskiego, 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.

Sposób kształtowania struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowa zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Lidzbarka Warmińskiego oraz uchwały w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbark Warmiński oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Lidzbark Warmiński (Uchwała Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim nr LXXXI/613/2024 z dnia 28 lutego 2024r.)

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

Plan obejmuje tereny zlokalizowane w zróżnicowanych pod względem zagospodarowania częściach miasta, pośród zabudowy mieszkaniowej, usługowej i terenów zielonych w związku z czym posiada nierównomierną sieć dróg wzdłuż, których przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Cały obszar objęty planem w zakresie infrastruktury technicznej wyposażony jest w niezbędne sieci, w tym wodociągową, kanalizację sanitarną, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną. Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia określonego w planie, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.

BURMISTRZ
Jacek Wiśniowski

STARSZY INSPEKTOR
Elwira Borkowska
PEŁNOMOCNIK
Burmistrza ds. zieleni
i gospodarki przestrzennej

bez zastrzeżeń pod
zgodnym i prawnym

data 08.01.2024
RADCA PRAWNY
DRP w Olsztynie Nr 2006
[podpis]