

# **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LIDZBARKA WARMIŃSKIEGO**



## **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Załącznik nr 2 do Uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim z dnia ..... r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbarka Warmińskiego wraz z rysunkami.

## **ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM:**

### **Projektanci**

mgr inż. Adam Syczewski

mgr inż. Michał Sobieraj

mgr inż. arch. Szymon Zabokrzecki

mgr Marzena Belowska

mgr inż. Karolina Pikulińska

Opracowanie wykonano w:

### **Biuro Architektoniczno-Urbanistyczne**

**"BDK" s.c.**

ul. Wilczyńskiego 6G/3

10-686 Olsztyn

tel. 89 541 42 24

[biuro@bdk.olsztyn.pl](mailto:biuro@bdk.olsztyn.pl)

[www.bdk.olsztyn.pl](http://www.bdk.olsztyn.pl)

Zmianę studium przyjętą uchwałą Nr ..... z dnia .....,  
wyróżniono kolorem niebieskim.

Jednostka wykonawcza:

Biuro Architektoniczno - Urbanistycznym "BDK" s.c.  
10-686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6G/3

Zespół autorski w składzie:

mgr inż. Adam Syczewski

mgr inż. Michał Sobieraj

mgr inż. arch. Szymon Zabokrzecki

mgr Marzena Belowska

Olsztyn 2022

## **SPIS TREŚCI:**

<b>1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO.</b>	<b>7</b>
1.1 Cele i zadania polityki przestrzennej miasta	7
1.2 Kierunki i zasady rozwoju przestrzennego miasta	9
<b>2 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY</b>	<b>10</b>
2.1 Element struktury zagospodarowania przestrzennego miasta	11
2.2 Tereny wyłączone z zabudowy lub z ograniczoną możliwością zabudowy	32
<b>3 OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK</b>	<b>33</b>
3.1 Obszary ochrony przyrody i krajobrazu	33
3.2 Uzdrowisko	36
3.3 Wody termalne	39
<b>4 OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b>	<b>39</b>
4.1 Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków	39
4.2 Obiekty ujęte w wojewódzkiej i miejskiej ewidencji zabytków	40
4.3 Stanowiska archeologiczne	41
4.4 Strefy ochrony konserwatorskiej	41
4.5 Pozostałe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	43
<b>5 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.</b>	<b>44</b>
5.1 Układ drogowy	44
5.2 Komunikacja kolejowa	46
5.3 Szlaki turystyczne	46
5.4 Gospodarka odpadami	48
5.5 Sieć gazowa	49
5.6 System ciepłowniczy	49

5.7	System zaopatrzenia w wodę.....	50
5.8	System kanalizacji sanitarnej .....	50
5.9	System kanalizacji deszczowej .....	51
5.10	Elektroenergetyka oraz odnawialne źródła energii.....	51
5.11	Telekomunikacja .....	52
<b>6</b>	<b>OBSZARY, DLA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM .....</b>	<b>53</b>
<b>7</b>	<b>OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....</b>	<b>54</b>
<b>8</b>	<b>OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M<sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....</b>	<b>55</b>
<b>9</b>	<b>OBSZARY, DLA KTÓRYCH ZAMIERZA SIĘ SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.....</b>	<b>56</b>
<b>10</b>	<b>KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....</b>	<b>57</b>
10.1	Rolnicza przestrzeń produkcyjna .....	57
10.2	Leśna przestrzeń produkcyjna .....	58
<b>11</b>	<b>OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....</b>	<b>58</b>
<b>12</b>	<b>OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....</b>	<b>59</b>
<b>13</b>	<b>OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH.....</b>	<b>59</b>
<b>14</b>	<b>OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE .....</b>	<b>59</b>
14.1	Obszary wymagające przekształceń.....	59
14.2	Obszary wymagające rehabilitacji. ....	60

<b>14.3</b>	<b>Obszary zdegradowane i obszary wymagające rekultywacji. ....</b>	<b>61</b>
<b>14.4</b>	<b>Obszary wymagające remediacji.....</b>	<b>61</b>
<b>15</b>	<b>GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....</b>	<b>62</b>
<b>16</b>	<b>OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM .....</b>	<b>62</b>

## **1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO.**

Głównym celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest określenie polityki przestrzennej miasta Lidzbarka Warmińskiego z uwzględnieniem elementów środowiska przyrodniczego, uwarunkowań społeczno – gospodarczych oraz potrzeb rozwojowych mieszkańców. Analiza uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych miasta pozwoliła na określenie kierunków jego rozwoju. Na etapie sporządzania niniejszego studium audyt krajobrazowy województwa warmińsko-mazurskiego nie został sporządzony.

### **1.1 Cele i zadania polityki przestrzennej miasta.**

Diagnoza stanu miasta Lidzbarka Warmińskiego obejmowała uwarunkowania wewnętrzne i zewnętrzne, a na ich podstawie określone zostały kierunki rozwoju miasta. Istniejący stan zidentyfikowany został w oparciu o dokumenty strategiczne, które przedstawiają możliwości rozwoju nie tylko w aspekcie lokalnym, lecz także w odniesieniu do możliwości rozwojowych w aspekcie wojewódzkim i krajowym.

Cele i kierunki rozwoju miasta Lidzbarka Warmińskiego uwzględniają uwarunkowania ponadlokalne określone w:

- Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego województwa warmińsko-mazurskiego do roku 2025 (przyjęta Uchwałą Nr XXVIII/553/13 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie przyjęcia Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego województwa warmińsko-mazurskiego do roku 2025), która wizję rozwoju województwa, przedstawia jako „Warmia i Mazury regionem, w którym warto żyć...”;
- Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego, którego celem jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, który ma zasadnicze znaczenie dla prowadzenia rozwoju w sposób zrównoważony;

- Strategii Rozwoju Turystyki dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego do roku 2025;
- Regionalnym Programie Operacyjnym Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2020;
- Plan Rozwoju Lokalnego Powiatu Lidzbarskiego na lata 2015 – 2020.

Na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim LII/382/2022 z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbarka Warmińskiego, ustalenia części kierunkowej pozostają aktualne i nie wymagają wprowadzenia zmian. Aktualizacji podlega część graficzna kierunków w zakresie granic stref funkcjonalnych zgodnie z załącznikiem graficznym w granicach wskazanych w ww. Uchwale Rady Miejskiej oraz ustalenia części studium zawierającej uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.

W związku z nowelizacją art. 10 ust 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzoną Ustawą z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r. poz. 1873) zwiększono minimalną moc dla obszarów, na których mają być zlokalizowane urządzenia produkujące energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), które wymagają wskazania w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (wraz z ich strefą ochronną) z dotychczasowych 100kW do 500kW. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbarka Warmińskiego było sporządzane przed wejściem w życie ww. nowelizacji i zgodnie z ówczesnie obowiązującymi przepisami wskazano obszary z dopuszczeniem OZE o mocy powyżej 100kW. Należy przy tym zauważyć, że obszary, na których dopuszczone są OZE znajdują się także poza granicami uchwały intencyjnej zmiany studium z 2022 r. Faktem jest także, że dopuszczona w studium moc OZE powyżej 100kW w żaden sposób nie stoi w sprzeczności z obecnie określoną w przepisach mocą powyżej 500kW (obszary z dopuszczeniem OZE o mocy powyżej 100kW są w oczywisty sposób także obszarami z dopuszczeniem OZE o mocy powyżej 500kW). Wobec powyższego, w zmianie studium wynikającej z Uchwały Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim LII/382/2022 z dnia 30 marca 2022., zapisy dotyczące obszarów z dopuszczeniem OZE powyżej 100kW nie zostały zmienione.



## **1.2 Kierunki i zasady rozwoju przestrzennego miasta.**

Główną zasadą kształtowania zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Lidzbarka Warmińskiego będzie rozwój poszczególnych funkcji w oparciu o istniejące zainwestowanie. Główne zasady kształtowania polityki przestrzennej można sformułować następująco:

- przeciwdziałanie rozproszaniu zabudowy poprzez wskazywanie nowych terenów inwestycyjnych w powiązaniu z istniejącą zabudową i infrastrukturą;
- inwestycje w infrastrukturę techniczną głównie w zakresie utrzymania sprawności istniejących sieci oraz modernizacji sieci drogowej;
- praca nad pogłębieniem wizerunku miasta jako atrakcyjnego dla rozwoju turystyki i rekreacji z maksymalnym wykorzystaniem istniejącego zasobu kulturowego;
- minimalizacja negatywnego wpływu na strukturę przestrzenną i społeczno – gospodarczą wcześniejszych zasad polityki przestrzennej i poprawa jakości życia mieszkańców;
- wspieranie lokalnych przedsięwzięć inwestycyjnych, a przy lokalizacji nowych inwestycji uwzględnianie lokalnych zasobów środowiska naturalnego oraz ochrony krajobrazu kulturowego;
- pozyskiwanie nowych inwestorów strategicznych w ramach rozwoju strefy ekonomicznej i terenów usługowych przeznaczonych pod obiekty wielkopowierzchniowe;
- promocja miejskich terenów inwestycyjnych;
- ochrona najcenniejszych walorów dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego;
- bezwzględne zachowanie historycznego charakteru zabudowy oraz historycznych układów przestrzennych;
- stworzenie najbardziej optymalnego zagospodarowania przestrzeni miasta, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i wizji rozwoju miasta Lidzbarka Warmińskiego przedstawionej przez lokalne władze.

Perspektywiczne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbarka Warmińskiego, wynikające z istniejących uwarunkowań przestrzenno – gospodarczych, zamierzeń i działań inwestycyjnych oraz zamierzeń powiatu lidzbarskiego i województwa warmińsko-mazurskiego.

Działania kierunkowe mają na celu wypracowanie spójnej, perspektywicznej wizji rozwoju miasta i koncentrować się będą w głównej mierze na:

- rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;
- rozwoju usług centrotwórczych w centralnej części miasta oraz w istniejących i planowanych lokalnych centrach usługowy wspomagających oraz wzdłuż głównych ulic;
- rozwoju funkcji turystycznej opartej o istniejące wartości kulturowo-rekreacyjne oraz o planowane tereny uzdrowiskowe;
- rozwoju funkcji przemysłowo-usługowych w północno-zachodniej części miasta w oparciu o utworzoną specjalną strefę ekonomiczną zabudowy;
- ochrona walorów kulturowych i przyrodniczych realizowanych poprzez rewitalizację centrum miasta i wyprowadzenie z niego usług uciążliwych oraz ochronę ciągu ekologicznego wzdłuż rzeki Łyny i Symsarny.

## **2 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy**

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta tworzą obszary zróżnicowane pod względem funkcji, rozwijających się form aktywności w tym aktywności gospodarczej oraz uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych. w wyniku analiz dotyczących uwarunkowań, w tym systemu przyrodniczego, środowiska kulturowego oraz stopnia dostępności terenu i projektowanych zamierzeń na terenie miasta, wyodrębniono w Studium obszary funkcjonalno-przestrzenne, dla których określono różne sposoby zagospodarowania i kierunki działań.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obliguje sporządzającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego do nienaruszania ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dla uniknięcia niejednoznaczności w interpretacji ustaleń studium na etapie opracowywania mpzp, w niniejszym dokumencie studium określa się poniższe zasady.

Z uwagi na opracowanie studium na kopii map topograficznych w skali znacząco różnej od skali i rodzaju mapy, na jakiej sporządza się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się na etapie tworzenia mpzp na korektę zasięgu poszczególnych wyznaczonych w studium obszarów rozwoju i przekształceń, z zachowaniem: kontynuacji zagospodarowania podstawowego wyznaczonego na rysunku studium, integralności zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej i drogowej, a także konieczności realizacji inwestycji celu publicznego, nie rozpraszania obiektów i tworzenia zwartych zespołów zabudowy.

Wskazane na rysunku studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej i drogowej (ze względu na skalę mapy, na której opracowano studium) są orientacyjne, wskazując zasadę obsługi terenów zabudowy. Zasadą na etapie opracowania mpzp jest zachowanie ich generalnego przebiegu i urządzeń z nimi związanych. Na etapie mpzp możliwa jest realizacja dróg publicznych nie przedstawionych na rysunku studium, bądź zaniechanie realizacji drogi wyznaczonej na rysunku studium. Szczegółowy przebieg dróg i ich szerokości ustalone powinny zostać na etapie mpzp, z zachowaniem ustalonej dostępności komunikacyjnej danego terenu zabudowy.

W stosunku do wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów, wyznaczonych w studium, możliwe są:

- niewielkie odstępstwa, które umożliwią zachowanie uśrednionych wskaźników zgodnych z ustalonymi;
- miejscowe przekroczenie ustalonej w studium liczby kondygnacji budynków (maksymalnie o jedną kondygnację) w przypadkach realizacji lokalnej dominanty lub konieczności nawiązania do zabudowy istniejącej;
- tolerancję  $\pm 15\%$  w zakresie powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w przypadkach uzasadnionych i zgodnych z przepisami odrębnymi – na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **2.1 Element struktury zagospodarowania przestrzennego miasta**

W wyodrębnionych w studium obszarach funkcjonalnych wyznaczone zostały tereny dla głównych funkcji: mieszkalnictwa, usług, aktywności gospodarczej oraz tereny wyłączone z zainwestowania ze względu na pełnienie przez nie istotnych funkcji w systemie przyrodniczym miasta. Funkcja terenów jest w znacznej części zgodna z ustaleniami obowiązujących na terenie miasta miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W części terenów studium ustala jednak nowe zasady zagospodarowania poszczególnych terenów.

Uwzględniając zróżnicowane uwarunkowania rozwoju, istniejący stan zagospodarowania terenów oraz potrzeby miasta wydzielono i oznaczono następujące kategorie terenów funkcjonalno – przestrzennych wskazanych do rozwoju i przekształceń w kierunku:

### **2.1.1 Zabudowy śródmiejskiej**

#### **a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- zabudowa kamienicowa;
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- zabudowa usługowa wolnostojąca i usługi wbudowane, w tym usługi użyteczności publicznej.

#### **a) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- adaptacja istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów dotychczasowych.

#### **b) Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

- usługi uciążliwe – wykraczające uciążliwością (hałas, zapachy, pole elektromagnetyczne itd.) poza granice działki budowlanej lub poza lokal usługowy, usługi obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne.

#### **c) Kierunki działań:**

- uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
- w przypadku uzupełniania zabudowy należy nową zabudowę dostosować do skali i formy zabudowy sąsiedniej;

- uzupełnienie i urozmaicanie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej, garaże i parkingi;
- kształtowanie pierzei ulicznych;
- realizacja i zagospodarowanie terenów zieleni i rekreacji;
- modernizacja układu komunikacji;
- dla nowych inwestycji wyznaczanie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu;
- podnoszenie standardów w zakresie estetyki zewnętrznej budynków;
- zapewnienie pełnej sprawności infrastruktury technicznej.

d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- Wysokość zabudowy:
  - kamienicowej od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16 m;
  - wielorodzinnej od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16 m;
  - jednorodzinnej i usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m.
- Udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:
  - dla zabudowy kamienicowej – należy ustalić indywidualnie na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nie mniej niż 35%;
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie mniej niż 45%;
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej należy ustalić indywidualnie na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - dla zabudowy w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej nie mniej niż 45%.
- Wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
  - dla zabudowy kamienicowej – należy ustalić indywidualnie na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nie więcej niż 60%;
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie więcej niż 40%;

- dla zabudowy w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej nie więcej niż 40%.

### **2.1.2 Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

#### **a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

#### **b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- zabudowa usługowa wolnostojąca o powierzchni zabudowy jednego budynku do 250m<sup>2</sup> oraz usługi wbudowane w budynek mieszkalny, w tym usługi użyteczności publicznej

#### **c) Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

- usługi uciążliwe – wykraczające uciążliwością (hałas, zapachy, pole elektromagnetyczne itd.) poza granice działki budowlanej lub poza lokal usługowy, usługi obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne.

#### **d) Kierunki działań:**

- uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
- uzupełnienie i urozmaicanie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej, garaże i parkingi;
- kształtowanie pierzei ulicznych;
- realizacja i zagospodarowanie terenów zieleni i rekreacji;
- modernizacja układu komunikacji;
- dla nowych inwestycji wyznaczanie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu;
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych na terenach do których inwestor ma tytuł prawny;
- podnoszenie standardów w zakresie estetyki zewnętrznej budynków;
- zapewnienie pełnej sprawności infrastruktury technicznej.

#### **e) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:**

- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10 m;
- udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;

- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej nie mniej niż 50%;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie mniej niż 60%;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej należy ustalić indywidualnie na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
  - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej nie więcej niż 40%,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie więcej niż 30%;
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie więcej niż 40%;
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie więcej niż 50%.

### **2.1.3 Zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności.**

#### **a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- zabudowa usługowa wolnostojąca i usługi wbudowane, w tym usługi użyteczności publicznej.

#### **b) Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

- na terenach położonych w strefie B ochrony uzdrowiskowej obowiązują zakazy zgodnie z pkt. 3.2 niniejszego opracowania;
- usługi uciążliwe – wykraczające uciążliwością (hałas, zapachy itd.) poza granice działki budowlanej lub poza lokal usługowy, usługi obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne.

#### **c) Kierunki działań:**

- uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
- w przypadku uzupełniania zabudowy należy nową zabudowę dostosować do skali i formy zabudowy sąsiedniej;

- uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej, garaże i parkingi;
- kształtowanie pierzei ulicznych;
- realizacja i zagospodarowanie terenów zieleni i rekreacji;
- modernizacja układu komunikacji;
- dla nowych inwestycji wyznaczanie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu;
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych na terenach do których inwestor ma tytuł prawny;
- podnoszenie standardów w zakresie estetyki zewnętrznej budynków oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną: kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej, zaopatrzenia w gaz.

d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m;
- Udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nie mniej niż 45%;
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie mniej niż 60%;
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej należy ustalić indywidualnie na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - dla zabudowy w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej nie mniej niż 45%;
  - dla zabudowy w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej nie mniej niż 50%.
- Wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
  - dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej nie więcej niż 40%;
  - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej nie więcej niż 30%;
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie więcej niż 40%;
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie więcej niż 50%.



- dla zabudowy w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej nie więcej niż 40%;
- dla zabudowy w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej nie więcej niż 35%.

#### **2.1.4 Zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności**

##### **a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- usługi wbudowane.

##### **b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- zabudowa usługowa wolnostojąca i usługi wbudowane, w tym usługi użyteczności publicznej;
- parkingi, parkingi wielopoziomowe, garaże i zespoły garażowe.

##### **c) Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

- na terenach położonych w strefie B ochrony uzdrowiskowej obowiązują zakazy zgodnie z pkt. 3.2 niniejszego opracowania;
- usługi uciążliwe – wykraczające uciążliwością (hałas, zapachy itd.) poza granice działki budowlanej lub poza lokal usługowy, usługi obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne.

##### **d) Kierunki działań:**

- uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
- uzupełnienie i urozmaicanie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej, garaże i parkingi;
- przekształcenia kwartałów zabudowy poprzez likwidację zabudowy gospodarczej wewnątrz nich;
- kształtowanie pierzei ulicznych;
- realizacja i zagospodarowanie terenów zieleni i rekreacji;
- modernizacja układu komunikacji;
- dla nowych inwestycji wyznaczanie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu;

- bilansowanie ilości miejsc parkingowych na terenach do których inwestor ma tytuł prawny;
  - podnoszenie standardów w zakresie estetyki zewnętrznej budynków;
  - zapewnienie pełnej sprawności infrastruktury technicznej.
- e) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
- wysokość zabudowy:
    - wielorodzinnej: od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15 m,
    - usługowej: do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m;
  - udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:
    - dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej nie mniej niż 35%;
    - dla zabudowy w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej nie mniej niż 45%;
    - dla zabudowy w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej nie mniej niż 50%;
  - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
    - dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej nie więcej niż 50%;
    - dla zabudowy w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej nie więcej niż 40%;
    - dla zabudowy w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej nie więcej niż 35%.

### **2.1.5 Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**

#### **a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa usługowa wolnostojąca i usługi wbudowane, w tym usługi użyteczności publicznej.

#### **b) Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

- na terenach położonych w strefie B i w strefie C ochrony uzdrowiskowej obowiązują zakazy zgodnie z pkt. 3.2 niniejszego opracowania.
- usługi uciążliwe – wykraczające uciążliwością (hałas, zapachy, pole elektromagnetyczne itd.) poza granice działki budowlanej lub poza lokal usługowy, usługi obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje

paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne.

c) Kierunki działań:

- uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
- uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej, garaże i parkingi;
- kształtowanie pierzei ulicznych;
- realizacja i zagospodarowanie terenów zieleni i rekreacji;
- modernizacja układu komunikacji;
- dla nowych inwestycji wyznaczanie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu;
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych na terenach do których inwestor ma tytuł prawny;
- podnoszenie standardów w zakresie estetyki zewnętrznej budynków;
- zapewnienie pełnej sprawności infrastruktury technicznej;

d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- wysokość zabudowy:
  - usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m;
  - mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9 m;
- udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:
  - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej nie mniej niż 35%, w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej nie mniej niż 45%, w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej nie mniej niż 50%;
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie mniej niż 60%;
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej należy ustalić indywidualnie na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:

- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej nie więcej niż 60%, w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej nie więcej niż 40%, w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej nie więcej niż 35%;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie więcej niż 30%;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie więcej niż 40%;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie więcej niż 50%.

### **2.1.6 Zabudowy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.**

#### **a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- zabudowa usługowa – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

#### **b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, u.
- zabudowa usługowa;
- jeden lokal mieszkalny realizowany w bryle budynku usługowego w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych usługodawcy prowadzącego działalność gospodarczą w tym budynku.

#### **c) Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

- usługi obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne.

#### **d) Kierunki działań:**

- uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
- uzupełnienie i urozmaicanie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej, parkingi, parkingi wielopoziomowe lub garaże wbudowane w obiekty usługowe;
- modernizacja układu komunikacji;
- wyznaczenie układ dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu;

- bilansowanie ilości miejsc parkingowych na terenach do których inwestor ma tytuł prawny.

e) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16 m;
- udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniej niż 10%;
- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 75%.

### **2.1.7 Zabudowy usługowej.**

a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa usługowa o szerokim zakresie.

b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi publiczne i użyteczności publicznej;
- jeden lokal mieszkalny realizowany w bryle budynku usługowego w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych usługodawcy prowadzącego działalność gospodarczą w tym budynku;
- obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego;
- parkingi, parkingi wielopoziomowe, garaże i zespoły garażowe;
- eksploatacyjne ujęcia wód termalnych.

c) Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

- na terenach położonych w strefie B ochrony uzdrowiskowej obowiązują zakazy zgodnie z pkt. 3.2 niniejszego opracowania;
- usługi uciążliwe – wykraczające uciążliwością (hałas, zapachy itd.) poza granice działki budowlanej, obiekty produkcyjne, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

d) Kierunki działań:

- uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
- uzupełnienie i urozmaicanie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
- modernizacja układu komunikacji;
- dla nowych inwestycji wyznaczanie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu;

- bilansowanie ilości miejsc parkingowych na terenach do których inwestor ma tytuł prawny;
- podnoszenie standardów w zakresie estetyki zewnętrznej budynków;
- zapewnienie pełnej sprawności infrastruktury technicznej.

e) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m, przy czym dla obiektów hotelowych dopuszcza się wysokość do 5 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 16 m;
- udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniej niż 20%, w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej nie mniej niż 45%, w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej nie mniej niż 50%;
- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 65%, w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej nie więcej niż 40%, w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej nie więcej niż 35%.

## **2.1.8 Zabudowy usług publicznych i użyteczności publicznej.**

a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych, usług oświaty, usług kultury i nauki, usług kultu religijnego, usług ochrony zdrowia i opieki społecznej,
- zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych – miejska oczyszczalnia ścieków, w rejonie ulic Dantyszka i Kanałowej oraz ujęcie wody na ul. Przystaniowej.

b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego;
- usługi użyteczności publicznej, gastronomii, działalności biurowo – administracyjne.

c) Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi uciążliwe – wykraczające uciążliwością (hałas, zapachy, pole elektromagnetyczne itd.) poza granice działki budowlanej, za wyjątkiem oczyszczalni ścieków, dla której mają zastosowanie właściwe przepisy z zakresu ochrony środowiska,
- obiekty produkcyjne,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

d) Kierunki działań:

- uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
- uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej, parkingi;
- modernizacja układu komunikacji,
- dla nowych inwestycji wyznaczanie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu;
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych na terenach do których inwestor ma tytuł prawny;
- podnoszenie standardów w zakresie estetyki zewnętrznej budynków;
- zapewnienie pełnej sprawności infrastruktury technicznej.

e) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12;
- udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniej niż 30%, w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej nie mniej niż 45%, w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej nie mniej niż 50%;
- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 60%, w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej nie więcej niż 40%, w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej nie więcej niż 35%.

### **2.1.9 Zabudowy usług zdrowia i lecznictwa uzdrowiskowego.**

a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa usługowa z zakresu uzdrowiskowego i ochrony zdrowia.

b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego;
- eksploatacyjne ujęcia wód termalnych.

c) Kierunki działań:

- uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
- uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej, parkingi;

- modernizacja układu komunikacji;
- dla nowych inwestycji wyznaczanie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu;
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych na terenach do których inwestor ma tytuł prawny.

d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- wysokość zabudowy usługowej do 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16 m;
- udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniej niż 65%;
- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 30%.

### **2.1.10 Zabudowy produkcyjno- usługowej.**

a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa produkcyjna, produkcyjno- usługowa, usługowa, usługi logistyki i magazynowania towarów;
- zorganizowane formy parków przemysłowo – technologicznych;
- tereny specjalnej Strefy ekonomicznej w miejscu wskazanym na załącznikach graficznych do studium.

b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego w tym budynki administracyjno– socjalne i budynki techniczne;
- parkingi, parkingi wielopoziomowe i podziemne;
- jeden lokal mieszkalny realizowany w bryle budynku usługowego w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych usługodawcy prowadzącego działalność gospodarczą w tym budynku;
- urządzenia do wytwarzania energii pochodzącej z promieniowania słonecznego, biogazu lub źródeł geotermalnych o mocy ponad 100kW, w miejscach wyznaczonych na załączniku graficznym do studium. Ustala się, że ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z lokalizacji tych urządzeń (strefy ochronne) nie mogą wykraczać poza granice wskazane na załączniku graficznym do studium, ponadto urządzenia te nie mogą powodować naruszenia standardów jakości środowiska, jak również powodować przekroczenia dopuszczalnych



stężeń/natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia oraz stwarzać uciążliwości odorowych na terenach zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi;

- eksploatacyjne ujęcia wód termalnych.

c) Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

d) Kierunki działań:

- uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
- uzupełnienie i urozmaicanie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty służące izolacji akustycznej i ekspozycyjnej, zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej i naturalnej;
- wyznaczenie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu;
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych na terenach do których inwestor ma tytuł prawny.

e) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16 m;
- udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniej niż 10%;
- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 80%.

#### **2.1.11 Zabudowy produkcyjnej elektroenergetycznej i ciepłowniczej.**

a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- Zabudowa produkcyjna elektroenergetyczna i ciepłownicza wraz z obiektami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania terenów, w tym budynki administracyjno– socjalne i budynki techniczne.

b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego;
- urządzenia do wytwarzania energii pochodzącej z promieniowania słonecznego i/lub źródeł geotermalnych o mocy ponad 100kW, w miejscach wyznaczonych na załączniku graficznym do studium. Ustala się, że ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z lokalizacji tych urządzeń (strefy ochronne) nie mogą wykraczać poza granice wskazane na załączniku graficznym do studium.

c) Kierunki działań:

- uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
- uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty służące izolacji akustycznej i ekspozycyjnej, zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej i naturalnej;
- wyznaczenie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu.

d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16 m;
- udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniej niż 5%;
- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 80%.

### **2.1.12 Zabudowy produkcyjnej z odnawialnych źródeł energii - Energetyki słonecznej**

a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- urządzenia do wytwarzania energii pochodzącej z promieniowania słonecznego, o mocy ponad 100kW. Ustala się, że ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z lokalizacji tych urządzeń (strefy ochronne) nie mogą wykraczać poza granice wskazane na załączniku graficznym do studium;
- obiekty i urządzenia niezbędne do funkcjonowania terenów, w tym budynki administracyjno– socjalne i budynki techniczne.

b) Kierunki działań:

- uzupełnienie i przekształcanie zabudowy i zagospodarowania terenu w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
- uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty służące izolacji ekspozycyjnej - zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej i naturalnej;
- wyznaczenie układu dróg publicznych i wewnętrznych oraz parkingów do obsługi terenu.

c) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- wysokość zabudowy – do 7m;
- udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniej niż 15%;
- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 80%.

### **2.1.13 Zabudowy usług sportu i rekreacji oraz terenów wypoczynkowych.**

a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa usług związanych ze sportem, kulturą, rekreacją indywidualną i zbiorową.

b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi turystyki i obsługi podróżnych w tym zamieszkania zbiorowego;
- usługi handlu detalicznego, nauki, edukacji, gastronomii;
- obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego.

c) Kierunki działań:

- uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
- uzupełnienie i urozmaicanie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej i naturalnej;
- wyznaczenie układu dróg publicznych i wewnętrznych oraz parkingów do obsługi terenu.

d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m;
- udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniej niż 40%, w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej nie mniej niż 45%, w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej nie mniej niż 50%;
- Wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 40%.

### **2.1.14 Cmentarzy.**

a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- cmentarze.

b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, w szczególności: kaplica cmentarna, grobowce, pomniki, dom pogrzebowy, budynki administracji cmentarza, urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska dla potrzeb cmentarza lub potrzeb lokalnych, parking, zieleń urządzona, obiekty małej architektury

c) Kierunki działań:

- uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu o zieleń urządzoną, zieleń izolacyjną;

- wyznaczenie układu dróg publicznych i wewnętrznych oraz parkingów do obsługi terenu.

d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 8 m;
- udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniej niż 20%.

### **2.1.15 Ogrodów działkowych**

a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- ogrody działkowe.

b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, w szczególności: altany działkowe, parking, zieleń urządzona, obiekty małej architektury

c) Kierunki działań:

- wyznaczenie układu dróg publicznych i wewnętrznych oraz parkingów do obsługi terenu.

d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- wysokość zabudowy i powierzchni zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniej niż 75%.

### **2.1.16 Zieleni urządzonej**

a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zieleń urządzona;
- terenowe usługi sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, w szczególności: zabudowa usługowa z zakresu usług gastronomii i kultury, sportu i rekreacji, parkingi, obiekty małej architektury;
- zbiorniki i urządzenia wodne;
- tymczasowe obiekty związane z obsługą imprez okolicznościowych i sezonowych, na okres 90 dni, realizowana poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- zieleń naturalna, nieurzządzona i izolacyjna.

c) Kierunki działań:

- kształtowanie sieci powiązań terenów otwartych i zielonych w spójny system zieleni miejskiej z węzłami rekreacyjno-wypoczynkowymi w postaci ogólnodostępnych parków i innych terenów o funkcji integracyjnej mieszkańców;
- wyznaczenie ciągów pieszych i rowerowych.

d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 8 m;
- powierzchnia zabudowy budynków nie więcej niż 80 m<sup>2</sup>;
- udział powierzchni biologicznie działki budowlanej czynnej nie mniej niż 75%;
- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 15%.

### **2.1.17 Zieleni uzdrowiskowej**

a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zieleń uzdrowiskowa w formie lasów.

b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zieleń urządzona;
- zieleń naturalna, nieurzadzona i izolacyjna,
- obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego w tym obiekty małej architektury.

c) Kierunki działań:

- zabudowa oraz obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną i uzdrowiskową;
- wyznaczenie ciągów pieszych i rowerowych.

### **2.1.18 Leśnym**

a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- lasy.

b) Kierunki działań:

- zabudowa oraz obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną.

### **2.1.19 Infrastruktury technicznej**

a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- tereny, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego do obsługi mieszkańców miasta.
- b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - zieleń urządzona;
  - zieleń naturalna, nieurządzona i izolacyjna.
- c) Kierunki działań:
  - uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
  - wyznaczenie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu
- d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - wysokość zabudowy: zgodnie z wymogami technologicznymi;
  - udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniej niż 5%;
  - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 90%.

#### **2.1.20 Terenów komunikacji**

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - drogi publiczne;
  - drogi wewnętrzne.
- b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - tereny i obiekty obsługi komunikacji;
  - realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - ciągi komunikacji pieszej i rowerowej;
  - tereny parkingów, zabudowy garażowej i zespołów garażowych;
  - zieleń urządzona;
  - zieleń naturalna, nieurządzona i izolacyjna.
- c) Kierunki działań:
  - uzupełnienie i przekształcanie zagospodarowania terenu w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
  - wyznaczenie głównego układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi komunikacyjnej miasta.

#### **2.1.21 Terenów otwartych - rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zieleni naturalnej.**

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej w formie pól uprawnych i pastwisk;
- tereny otwarte w formie zieleni łąkowej i innych form zieleni naturalnej.

b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz obiektami związanymi z prowadzoną działalnością;
- tereny komunikacji drogowej i inwestycje celu publicznego.

c) Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- budynki inwentarskie o obsadzie równej lub większej niż 15DJP, przy czym na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się ustalenie mniejszej dopuszczalnej wartości DJP. Łączna obsada w jednym gospodarstwie rolnym nie może przekroczyć 30DJP.

d) Kierunki działań:

- uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
- uzupełnienie i urozmaicanie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki (w tym agroturystyki), sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
- modernizacja układu komunikacji;
- wyznaczanie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu.

e) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- wysokość zabudowy zagrodowej do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9 m;
- powierzchnia budynków gospodarczych i inwentarskich nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>;
- udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniej niż 75%;
- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 20%.

## **2.1.22 Wód powierzchniowych śródlądowych**

a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- Wody powierzchniowe – rzeki Łyna i Symsarna.

b) Kierunki działań:

- zabudowa oraz obiekty i urządzenia związane z gospodarką wodną;
- urządzenia związane z ochroną przeciwpowodziową,
- obiekty rekreacyjne i sportowe.

## **2.2 Tereny wyłączone z zabudowy lub z ograniczoną możliwością zabudowy.**

Tereny, na których występują ograniczenia w zabudowie:

- a) zakaz zabudowy na terenach udokumentowanych osuwisk;
- b) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu na obszarach predysponowanych do występowania ruchów masowych;
- c) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu na obszarach objętych różnymi formami ochrony konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami niniejszego opracowania a także z przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków i opiece nad zabytkami oraz prawo budowlane;
- d) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu występują w wyznaczonych strefach ochrony uzdrowskiej w związku z wyznaczonym Obszarze Ochrony Uzdrowskiej Lidzbark Warmiński;
- e) należy zachować normatywne odległości obiektów kubaturowych względem linii elektroenergetycznych;
- f) dla sieci gazowych wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia należy zachować normatywne strefy kontrolowane, w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. Ponadto w strefach tych nie mogą rosnąć drzewa. Szczegółowe wielkości stref kontrolowanych i odległości obiektów budowlanych od stacji redukcyjno-pomiarowych określają przepisy odrębne;
- g) grunty leśne, w związku z przepisami o lasach;
- h) tereny położone w granicach obowiązujących form ochrony przyrody, w związku z przepisami o ochronie przyrody;
- i) tereny narażone na ryzyko powodzi w związku z przepisami prawa wodnego;
- j) tereny w sąsiedztwie dróg publicznych, w tym drogi publicznej krajowej nr 51, w związku z przepisami o drogach publicznych oraz przepisami techniczno-



- budowlanymi określającymi realizowanie zabudowy w sposób zabezpieczający przed potencjalnymi uciążliwościami;
- k) tereny wokół cmentarzy, gdzie w stosowej odległości z tytułu przepisów określających wymagania, jakim powinny odpowiadać cmentarze, występują ograniczenia zabudowy mieszkaniowej jak również ograniczenie lokalizacji ujęć wody oraz obiektów związanych z produkcją, przechowywaniem żywności;
  - l) tereny objęte strefą ochronną wokół terenów zamkniętych ustalone na podstawie decyzji lokalizacyjnej Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 70/76 z dnia 6 września 1976 r. w sprawie ustalenia strefy ochronnej dla obiektów technicznych w rejonie Lidzbarka Warmińskiego i Bobrownik.
  - m) zakaz lokalizacji obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, składowisk odpadów niebezpiecznych oraz obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi,
  - n) obiekty kwalifikujące się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (lub innych obiektów o charakterze uciążliwym) powinno odbywać się przy zapewnieniu takiego ich usytuowania oraz zastosowania takich rozwiązań technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, które zapewnią nierozprzestrzenianie się czynników uciążliwych na okoliczne tereny przeznaczone na pobyt ludzi.

### **3 Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

#### **3.1 Obszary ochrony przyrody i krajobrazu**

Na terenie miasta znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny i Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Symarny oraz jeden pomnik przyrody nieożywionej.

Na wspomnianych terenach obowiązuje zachowanie wartości środowiska przyrodniczego na zasadach określonych przez ustawę o ochronie przyrody wraz z właściwymi aktami wykonawczymi do w/w ustawy.

Jednym z ograniczeń wprowadzonym przez ww. przepisy jest ograniczenie możliwości zabudowy w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. w granicach miasta ww. pas zawiera się w całości

w wyznaczonych granicach obszarów chronionych. W związku z tym, że opracowanie dotyczy terenu miasta, obszary rozwoju zabudowy i przekształceń zabudowy wskazane na rysunku studium, należy traktować, jako obszary zwartej zabudowy zgodnie z przepisami dot. ochrony przyrody. Szczegółowe badanie możliwości realizacji obiektów budowlanych na tych terenach, z uwzględnieniem przepisów o ochronie przyrody, nastąpi na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy.

Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego miasta powinno odbywać się poprzez:

- racjonalne gospodarowanie zasobami naturalnymi bez naruszenia równowagi środowiska;
- zachowanie i ochronę w krajobrazie tych elementów, które są jego największymi walorami;
- wskazanie możliwości uniknięcia kolizji między zagospodarowaniem przestrzennym, a warunkami przyrodniczymi i ochroną środowiska;
- zapewnienie ciągłości ekologicznego systemu obszarów chronionych.

W celu ochrony krajobrazu przed negatywnym oddziaływaniem, nowo projektowane stacje nadawcze radiowo-telewizyjne, stacje bazowe telefonii komórkowej i inne obiekty radiokomunikacyjne, w przypadku realizacji w bliskim sąsiedztwie kilku takich obiektów, należy lokalizować na jednej konstrukcji wsporczej.

Należy ponadto zwrócić uwagę na właściwą ekspozycję interesujących ciągów widokowych oraz ekspozycję dominat kulturowych poprzez zachowanie przedpól widokowych z szczególnym uwzględnieniem zamku oraz katedry.

Ponadto należałoby dążyć do takich zabiegów jak:

- przeprowadzenie prac rewaloryzacyjnych zespołów zabytkowych, z uwzględnieniem wytycznych konserwatora zabytków;
- kontrolowanie charakteru remontów istniejących obiektów, a także sprecyzowanie ścisłych wytycznych dla obiektów nowych, na obszarach wsi o charakterze kolonijnym i terenach położonych przy majątkach ziemskich, aby zachować charakter zabudowy zgodny z typem wsi;
- ochrona cmentarzy z dominującymi w krajobrazie zadrzewieniami;

- wprowadzenie programów rewitalizacji oraz wdrożenie planów odnowy poszczególnych kwartałów;
- ochrona istniejących układów zieleni;
- opracowanie studium ochrony krajobrazu oraz wzornika architektury regionalnej dla obszaru miasta.

Na obszarach kompleksów łąk należy dążyć do podniesienia retencji wód. Należy ograniczać przekształcenia sieci hydrograficznej szczególnie takie jak przykrywanie cieków, ujmowanie ich w przewody zamknięte. Należy utrzymać systematyczną konserwację cieków polegającą głównie na odmulaniu dna, udrażnianiu światła przepustów, usuwaniu porastających skarpy krzewów (jednostronnie), umacnianiu dna i skarp cieków i rowów, by nie dopuścić do zmniejszenia zdolności właściwego i szybkiego odprowadzania wód opadowych. Na terenach nowoprojektowanej zabudowy należy stosować rozwiązania mające na celu zwiększenie możliwości retencjonowania wód opadowych.

#### Zalecenia dotyczące flory:

- zachować w dotychczasowym użytkowaniu cenne biotopy, wraz z otoczeniem;
- w granicach nowo powstających obszarów zabudowanych na należy zadbać o wprowadzenie powierzchni o pokryciu naturalnym (ogrody, parki);
- w celu ochrony cennych zbiorowisk roślinnych i obszarów występowania chronionych gatunków zwierząt istotne jest zachowanie bioróżnorodności ekosystemów;
- stosować się do zaleceń ochronnych dla poszczególnych gatunków cennych przyrodniczo, w tym objętych ochroną;
- zabezpieczenie lasów i zadrzewień przed zanieczyszczeniami i pożarami.

#### Zalecenia dotyczące fauny:

- stwarzać optymalne warunki do występowania określonych gatunków zwierząt;
- dążyć do zmniejszenia liczebności gatunków inwazyjnych;
- wykonywać stały monitoring fauny obszaru miasta;

- stosować się do zaleceń ochronnych dla poszczególnych gatunków cennych przyrodniczo, w tym objętych ochroną.

### **3.2 Uzdrowisko**

W granicach administracyjnych miasta znajduje się część wyznaczonego Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej, który został utworzony w celu ochrony potencjalnych i rzeczywistych wartości uzdrowiskowych dających możliwości prowadzenia leczenia uzdrowiskowego.

Przestrzeń obszaru uzdrowiskowego należy kształtować w sposób uniemożliwiający zniekształcenie, ograniczenie lub zniszczenie naturalnych warunków uzdrowiska oraz zgodnie z przepisami z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego.

Prawne zasady oraz sposób zagospodarowania w poszczególnych strefach ochrony uzdrowiskowej określone zostały w przepisach odrębnych – statucie uzdrowiska przyjętym uchwałą rady miejskiej oraz operacie uzdrowiskowym sporządzonym dla powyższego obszaru, z podziałem na trzy strefy:

- Strefa A w której przewiduje się lokalizację obiektów służących lecznictwu uzdrowiskowemu oraz obsłudze pacjenta lub turysty. w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej zabrania się:
  - budowy zakładów przemysłowych, obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400m<sup>2</sup>;
  - budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych, garaży wolnostojących;
  - budowy stacji paliw oraz punktów dystrybucji produktów naftowych;
  - budowy autostrad i dróg ekspresowych;
  - budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych większej niż 15% miejsc noclegowych w szpitalach uzdrowiskowych, sanatoriach uzdrowiskowych i pensjonatach, nie większej jednak niż 30 miejsc postojowych, oraz parkingów naziemnych przed obiektami usługowymi o liczbie miejsc postojowych nie większej niż 10;
  - budowy stacji bazowych telefonii ruchomej, stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale

elektromagnetyczne, z wyłączeniem urządzeń łączności na potrzeby służb bezpieczeństwa publicznego i ratownictwa, z zastrzeżeniem że urządzenia te będą oddziaływały na środowisko polami elektromagnetycznymi o poziomie nie wyższym niż określone dla strefy „B”;

- budowy obiektów budowlanych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności takich jak: warsztaty samochodowe, wędzarnie, garbarnie, z wyjątkiem obiektów budowlanych służących poprawie stanu sanitarnego uzdrowiska, w szczególności takich jak: sieć wodno-kanalizacyjna, sieć gazowa, kotłownie gazowe, wiercenia wykonywane w celu ujmowania wód leczniczych, zapór piętrzących wodę na rzekach oraz elektrowni wodnych i wiatrowych;
- uruchamiać składowisk odpadów stałych i płynnych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych, składów nawozów sztucznych, środków chemicznych i składów opału;
- uruchamiać pól biwakowych i campingowych i budować domków turystycznych i campingowych;
- prowadzić targowisk, z wyjątkiem punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych, w formach i miejscach wyznaczonych przez gminę;
- prowadzić działalności rolniczej w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług;
- trzymać zwierząt gospodarskich w rozumieniu przepisów o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich;
- organizować rajdów samochodowych i motorowych;
- organizować imprez masowych w rozumieniu przepisów o bezpieczeństwie imprez masowych, zakłócających proces leczenia uzdrowiskowego albo rehabilitacji uzdrowiskowej, i działalności o charakterze rozrywkowym zakłócającej ciszę nocną w godz. 2200 - 600, z wyjątkiem imprez masowych znajdujących się w harmonogramie imprez gminnych;
- pozyskiwać surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
- wyrąbywać drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych;
- prowadzić robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;

- prowadzić działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.
- Strefa B przylega bezpośrednio do strefy A i stanowi jej otoczenie. Głównym celem jest ochrona walorów uzdrowiskowych poprzez lokalizowanie na jej terenie obiektów nieuciążliwych, które nie będą stanowiły negatywnego wpływu na właściwości lecznicze uzdrowiska. w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej zabrania się:
- budowy zakładów przemysłowych;
  - budowy stacji paliw, bliżej niż 500 m od granicy strefy „A” ochrony uzdrowiskowej;
  - budowy urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne, będących przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oddziałujących na strefę „A” ochrony uzdrowiskowej polami elektromagnetycznymi o poziomach wyższych niż dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych - charakteryzowane przez dopuszczalne wartości parametrów fizycznych - dla miejsc dostępnych dla ludności, określone na podstawie przepisów prawa ochrony środowiska;
  - budowy obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m<sup>2</sup>;
  - budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych;
  - wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu;
  - uruchamiać składowisk odpadów stałych i płynnych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych, składów nawozów sztucznych, środków chemicznych i składów opału;
  - pozyskiwać surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
  - prowadzić robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
  - prowadzić działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

- Strefa "C" obejmuje obszar przyległy do strefy "B" stanowiący jej otoczenie oraz obszar mający wpływ na zachowanie walorów krajobrazowych, klimatycznych oraz ochronę złóż naturalnych surowców leczniczych. w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej zabrania się:
  - budowy zakładów przemysłowych;
  - pozyskiwać surowce mineralne inne niż naturalne surowce lecznicze;
  - prowadzić roboty melioracyjne i inne działania powodujące niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
  - prowadzić działania mające negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu, dokonywać wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu.

### **3.3 Wody termalne i lecznicze**

Miasto Lidzbark Warmiński położone jest na udokumentowanym złożu wód termalnych, w związku z czym w granicach terenów: Zabudowy usług zdrowia i lecznictwa uzdrowiskowego, Zabudowy usługowej, Zabudowy produkcyjno-usługowej dopuszcza się eksploatacyjne ujęcia wód termalnych i leczniczych.

Dla terenów eksploatacji konieczne jest:

- określenie warunków zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego, spełnienie wymogów dotyczących ochrony elementów środowiska, w tym obiektów budowlanych, racjonalnej gospodarki złożem, określenie filarów ochronnych dla obiektów lub obszarów wymagających ich ustanowienia;
- wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nie objętych eksploatacją,

## **4 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

### **4.1 Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków**

Szczegółowy wykaz obiektów ujętych w rejestrze zabytków zamieszczony został w części „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, w punkcie 3.3 Tabela nr 1. Wszystkie obiekty z tego wykazu objęte są ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz

ustawy prawo budowlane. W przypadku obiektów ujętych w rejestrze zabytków wskazane jest trwałe zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej, utrzymanie (lub rewaloryzacja) otoczenia obiektu zabytkowego, zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, opracowanie rozwiązań inwestycyjnych na podstawie zaleceń konserwatorskich zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi. Podczas inwestycji podejmowanych przy obiektach zabytkowych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, a wymagającym prac ziemnych, wskazane jest prowadzenie badań archeologicznych.

## **4.2 Obiekty ujęte w wojewódzkiej i miejskiej ewidencji zabytków**

Szczegółowy wykaz obiektów ujętych w miejskiej ewidencji zamieszczony został w części „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, w punkcie 3.3. Tabela nr 2. w przypadku obiektów ujętych w miejskiej ewidencji ochronie podlega bryła i wygląd zewnętrzny budynku. Dla ochrony obiektów ujętych w obydwu ewidencjach zabytków, oprócz wytycznych ustawowych zawartych w prawie budowlanych i ustawie o ochronie i opiece nad zabytkami, studium wskazuje poniższe wytyczne do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- w przypadku remontu polegającego na wymianie stolarki okiennej zaleca się zachowanie tej samej wielkości, kształtu i podziałów jak oryginalna;
- wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych;
- zaleca się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- zaleca się stosowanie tradycyjnych technik i materiałów przy remontach obiektów zabytkowych, zachowania jednolitej bryły, formy i elewacji budynków;
- utrzymanie i wyeksponowanie obiektów ewidencyjnych, w tym pomników, kapliczek i krzyży oraz zabytkowych urządzeń.

Jak wynika z gminnego programu opieki nad zabytkami główną zasadą konserwatorską podczas planowania remontu obiektu zabytkowego jest wykonanie



go przy użyciu materiałów historycznie uzasadnionych, z maksymalnym zachowaniem substancji zabytkowej i minimalną w nią ingerencją, tj. obowiązuje zasada kontynuacji tradycyjnych materiałów i technologii (w zależności od konkretnego budynku – tj. kamień, cegła, drewno, szkło, dachówka ceramiczna w kolorze ceglano-czerwonym, blacha miedziana, cynkowa lub tytanowo-cynkowa, tynki, zaprawy i farby, które pozwolą na „oddychanie” muru), charakterystycznych dla okresu powstania obiektu.

### **4.3 Stanowiska archeologiczne**

Teren miasta został szczegółowo rozpoznany archeologicznie. Wykaz stanowisk archeologicznych przedstawiony został w części „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, w punkcie 3.3. Tabela nr 3.

Dla ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych dokument niniejszego studium ustala strefy ochrony archeologicznej, których szczegółowe ustalenia zawiera punkt poniżej.

### **4.4 Strefy ochrony konserwatorskiej**

Miasto Lidzbark Warmiński posiada Studium rewaloryzacji śródmieścia, w wyniku jego ustaleń oraz ze względu na wyróżniające się ślady historii i kultury wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

#### **1. Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej.**

Przedstawiona na rysunku studium obejmuje rejon Starego Miasta i pokrywa się z granicami układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków. Jest to szczególnie wartościowy obszar o zachowanej strukturze przestrzennej do bezwzględneho zachowania. Obowiązuje ochrona historycznej struktury przestrzennej i substancji architektonicznej – bezwzględny priorytet dla wymagań konserwatorskich. Ponadto w strefie tej obowiązuje ochrona:

- historycznego układu ulic i placów,
- historycznych linii zabudowy,
- historycznych podziałów parcelacyjnych bloków,
- historycznego sposobu zabudowy posesji,
- nawarstwień kulturowych pod współczesną powierzchnią gruntu.

W wyznaczonej strefie nowa zabudowa podlega ustaleniom konserwatorskim odnośnie charakteru i skali. Wszelka działalność inwestycyjna na tym obszarze winna być zgodna z projektem rewaloryzacji w granicach zgodności z projektowanym układem komunikacyjnym na obrzeżu Starego Miasta, oraz uzgodniona z właściwymi służbami ochrony zabytków na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Wszelka działalność inwestycyjna na tym obszarze powinna być poprzedzona w zależności od potrzeb badaniami archeologicznymi lub badaniami konserwatorskimi

## **2. Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej.**

Przedstawiona na rysunku studium obejmuje tereny historycznych przedmieść miasta Lidzbarka Warmińskiego. Na wyznaczonym obszarze wskazany do utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania, istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali zabudowy. Ochronie powinna podlegać sylweta miasta poprzez zakaz wprowadzenia innych dominant przestrzennych niż Zamek i kościół parafialny i wieża ciśnień. Dominująca w sylwecie płaskowyżu zabudowa osiedla Astronomów winna być poprawiona poprzez różne (mniejsze) formy zabudowy na przedpolu oraz zieleni na skarpie. Ponadto w strefie tej obowiązuje ochrona historycznych alei drzew, zieleni i nasadzeń.

## **3. Strefa ścisłej ochrony archeologicznej.**

Obejmuje obszar zbliżony do obszaru miasta średniowiecznego oraz zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków. w związku z czym wszelkie prace inwestycyjne na tym terenie podlegają właściwym przepisom z zakresu ochrony zabytków i prawa budowlanego w zakresie ochrony archeologicznej, w tym m.in. wyprzedzającego rozpoznania archeologicznego terenu.

## **4. Strefa ochrony archeologicznej.**

Obejmuje obszary zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, podległy właściwym przepisom szczególnym w zakresie ochrony archeologicznej. Przepisy te regulują warunki dla prowadzenia inwestycji budowlanych w związku z prowadzeniem prac ziemnych. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji celu publicznego /

o warunkach zabudowy, należy zweryfikować granice stanowisk archeologicznych. Dopuszcza się zabudowę, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych w tym m.in. dot. ochrony zabytków.

#### **4.5 Pozostałe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej**

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej, wskazuje się na poniższe zasady, które uwzględniać należy w ogólnie pojętym zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności przy konstruowaniu ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- chronić i utrzymać w dotychczasowej formie i gabarytach liczne figurki, kapliczki, krzyże przydrożne i inne obiekty małej architektury sakralnej – obiekty o cechach zabytkowych;
- w odniesieniu do zabytkowych parków i cmentarzy ochroną należy objąć drzewostan, elementy małej architektury, nagrobki, ogrodzenia, kompozycję przestrzenną;
- zachować dbałość o utrzymanie form regionalnych, w tym charakterystycznych podziałów, tradycyjnych układów przestrzennych i cech stylowych budownictwa;
- W obrębie historycznych parków i cmentarzy zakazuje się zmian układu przestrzennego (aleje, nasadzenia, kwatery), wycinki starodrzewia, likwidacji historycznych elementów małej architektury, a w przypadku cmentarzy także zabytkowych nagrobków. Wszelkie prace inwestycyjne dotyczące zabytkowych parków i cmentarzy należy poprzedzić właściwą dokumentacją konserwatorską, prowadzącą do określenia uwarunkowań historycznych i możliwości dalszego użytkowania. Wszelkie prace prowadzone w obrębie historycznych parków i cmentarzy należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków – uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie prac.

## 5 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

### 5.1 Układ drogowy

Podstawowym celem polityki rozwoju systemu komunikacji, opartym na strategii zrównoważonego rozwoju, jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczeniem konfliktów przestrzennych oraz uciążliwości dla środowiska. Dlatego ważnym staje się:

- zwiększenie płynności ruchu drogowego przy rosnącej liczbie pojazdów;
- poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- zapewnienie lepszych połączeń z drogami krajowymi, powiatowymi oraz pomiędzy poszczególnymi miejscowościami;
- zapewnienie ciągłości powiązań komunikacyjnych z gminami sąsiednimi.

System komunikacyjny miasta tworzą drogi układu nadrzędnego, podstawowego i uzupełniającego.

Układ nadrzędny tworzą:

- Ulice Bartoszycka, Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Orła Białego, Mławska, Mikołaja Kopernika, Olsztyńska położone w ciągu drogi krajowej nr 51 o przebiegu granica państwa – Bezledy – Bartoszyce – Lidzbark Warmiński – Dobrze Miasto – Olsztyn – Olsztynek (o klasie GP na odcinku granica państwa – Olsztyn).
- Ulice Dąbrowskiego – Olsztyńska, położona w ciągu drogi wojewódzkiej nr 511 (granica państwa – Górowo Iławeckie – Lidzbark Warmiński) o docelowej klasie technicznej Z (zbiorcza),
- Ulice Ornecka – Olsztyńska – /DK 51/ – Warmińska – Wrzosowa, leżące w ciągu drogi wojewódzkiej nr 513 (Pasłęk – Orneta – Lidzbark Warmiński – Kiwity – Wozławki) o docelowej klasie technicznej G (główna) na odcinku od granicy miasta do drogi krajowej nr 51 (ulice Ornecka – Olsztyńska) oraz Z (zbiorcza) na odcinku od drogi krajowej nr 51 do granicy miasta (ulice Warmińska – Wrzosowa), z możliwością podwyższenia do klasy G (główna).

Układ podstawowy tworzą ulice leżące w ciągu wybranych dróg powiatowych i gminnych, wyprowadzających ruch kołowy z kierunków o charakterze ponadlokalnym oraz zapewniających główną komunikację wewnętrzną miasta:

- ulice powiatowe: Polna (1543N), Kościuszki (2713N na odcinku od drogi nr 1543N do drogi nr 209053 N), Świętochowskiego (2729 N), Piłsudskiego (2702 N na odcinku od drogi nr 2732 N do drogi nr 2718 N), Poniatowskiego (2740 N), Lipowa (2718N), Plac Młyński (2720 N), Wyszyńskiego (2701 N), Warmińska (1535 N), Żytnia (1533 N) Krzywa (2715 N), Wysokiej Bramy (2737 N), Konstytucji 3-go Maja (2712 N na odcinku od drogi nr 2737 N do drogi nr 2718 N), Kolejowa (2710 N na odcinku od drogi nr 2729 N do drogi nr 209054 N),
- ulice gminne: Dąbrowskiego (209052 N), Spółdzielców (209053 N), Kolejowa (209054 N).

Pozostałe ulice powiatowe i gminne pełniące funkcje dojazdowe od osiedli i nieruchomości tworzą układ uzupełniający.

### **1. Koncepcja przebudowy układu nadrzędnego obejmuje**

budowę w ciągu drogi krajowej nr 51 – budowę obwodnicy Lidzbarka Warmińskiego z obejściem miasta od południa (w całości na terenie gminy). W przypadku jej realizacji, niezbędne jest zapewnienie odpowiednich dojazdów do węzłów.

### **2. Koncepcja przebudowy układu podstawowego obejmuje:**

- a) budowę odcinka drogi łączącego drogę wojewódzką nr 511 (z kierunku Górowo Iławieckie) z drogą powiatową nr 1543N przy granicy miasta;
- b) wykorzystanie byłego terenu kolejowego w celu budowy odcinka drogi łączącego drogę wojewódzką nr 513 z drogą powiatową nr 2713N i dalej poprzez rzekę Łynę i teren gminny z drogą krajową nr 51 (na wysokości wsi Markajmy).

### **3. Koncepcja przebudowy układu uzupełniającego obejmuje:**

- a) budowę tzw. „szlaku Dąbrowskiego-Olsztyńska” poprzez połączenie drogi wojewódzkiej nr 511 (ul. Olsztyńską) z drogą miejską nr 209018N (ul. Dąbrowskiego);

- b) budowę odcinaka drogi łączącego drogę gminną nr 209052N (ul. Dąbrowskiego) z drogą gminną nr 209053N (ul. Spółdzielców);
- c) przebudowę drogi miejskiej nr 209027N (ul. Rolna) i przedłużenie jej poprzez projektowane osiedle wielorodzinne do drogi powiatowej nr 1543N i dalej do drogi miejskiej nr 209001N (ul. Astronomów).

#### **4. W ramach działań kierunkowych dotyczących układu drogowego studium przewiduje:**

- bieżące naprawy i modernizacje dróg na terenie miasta;
- wyposażenie nowych terenów wskazanych pod zabudowę w niezbędną infrastrukturę drogową;
- w przypadku lokalizowania nowej zabudowy zachować minimalne odległości od dróg wynikające z przepisów odrębnych;
- przebudowa i modernizacja drogi krajowej do parametrów technicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP), dróg wojewódzkich do parametrów technicznych klasy zbiorcza (Z) oraz w części drogę wojewódzką nr 513 od drogi krajowej nr 51 w kierunku Pasłek do parametrów technicznej klasy głównej (G). Drogi powiatowe i miejskie należy przebudować do parametrów technicznych, właściwych dla dróg lokalnych klasy technicznej L i dla dróg dojazdowych klasy technicznej D;
- konieczność zaopatrzenia terenów w drogi pożarowe zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

## **5.2 Komunikacja kolejowa**

Na terenie miasta obecnie nie funkcjonuje kolej. W przypadku gdyby przeprowadzone analizy wskazywały na zasadność przywrócenia ruchu kolejowego w Lidzbarku Warmińskim w studium ustala taką możliwość, zarówno w odniesieniu do przewozu ludzi, towarów jak i realizowaniu ruchu kolejowego jako atrakcji turystycznej. Ewentualne odtworzenie ruchu kolejowego należy realizować w sposób możliwe mało uciążliwy dla terenów sąsiednich, zwłaszcza dla budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej.

## **5.3 Szlaki turystyczne**

Postuluje się zachowanie istniejących szlaków turystycznych, ich rozwój i modernizację, jak również tworzenie nowych szlaków wraz z niezbędną infrastrukturą w szczególności na terenie zieleni uzdrowiskowej. Na najbliższe lata Miasto przewiduje realizację programów mających na celu tworzenie nowych szlaków turystycznych, budowę infrastruktury uzdrowiskowej.

W związku z uczestnictwem Miasta w programie *cittaslow*, którego nadrzędnym celem jest wyprowadzanie ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych poprzez podjęcie odpowiednich działań by przywrócić do życia tych obszarów i stworzyć miejsca przyjazne mieszkańcom, postuluje się by podejmować działania podnoszące standard turystyczny m.in. poprzez modernizację szlaków turystycznych, renowację zabytków czy promowanie tradycji regionu.

### **5.3.1 Komunikacja rowerowa**

W mieście należy dążyć do budowania spójnego systemu rowerowego złożonego z dróg rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych i szlaków rowerowych.

W Studium uwzględnia się ustalony w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego Regionalny system tras rowerowych:

- a) korytarz północny wschód – zachód (Green Velo) o przebiegu: granica z woj. pomorskim (kierunek Kępki, gm. Nowy Dwór Gdański) – Bielnik Drugi, gm. Elbląg – Elbląg – Tolkmicko – Frombork – Braniewo – Pieniężno – Górowo Iławeckie – Lidzbark Warmiński – Bartoszyce – Sępólno – Korsze – Węgorzewo – Gołdap – Trójstyk Granic – granica z woj. podlaskim (gm. Wiżajny);
- b) korytarz centralny północ – południe o przebiegu: Lidzbark Warmiński (Korytarz północny) – Dobrze Miasto – Olsztyn – Nidzica – Działdowo – Iłowo-Osada – Mławka (gm. Iłowo-Osada) – granica z woj. mazowieckim (kierunek Mława) wraz z korytarzem uzupełniającym Lidzbark Warmiński (Korytarz północny) – Orneta – Pasłęk – gm. Pasłęk (Korytarz zachodni).

W Studium uwzględnia się istniejące gminne trasy rowerowe (wskazane w pkt 6.2.5 uwarunkowań) i przewiduje się ich kontynuację na terenie miasta (zgodnie z rysunkiem Studium). W miarę możliwości i potrzeb sieć ta może być rozwijana o nowe odcinki. W tym zakresie rekomenduje się:

- a) prowadzenie tras rowerowych drogami o małym natężeniu ruchu, a w miarę możliwości drogami rowerowym (warunek konieczny w zakresie odcinków leżących w ciągu dróg krajowych i wojewódzkich);
- b) zapewnienie ciągłości tras rowerowych z sąsiednimi jednostkami administracyjnymi;
- c) stosowanie ujednoliconego oznakowania;
- d) wyposażenie tras rowerowych w infrastrukturę towarzyszącą.

Należy dążyć do budowania zorganizowanej sieci dróg rowerowych, szczególności mających na celu obsługę osiedli mieszkaniowych, obiektów oświaty i sportu oraz terenów rekreacyjnych, przy jednoczesnym wyprowadzaniu ruchu rowerowego z ulic o wzmożonym ruchu samochodowym.

### **5.3.2 Komunikacja wodna.**

Z uwagi na turystyczne walory Miasta zaleca się by zorganizowane szlaki kajakowe zostały wyposażone w infrastrukturę towarzyszącą, np. przystanie kajakowe, pomosty, przeprawy, punkty obsługi podróżnych oraz by istniejąca infrastruktura była odpowiednio modernizowana.

### **5.3.3 Komunikacja publiczna.**

Należy dążyć do usprawnienia (utrzymywania sieci połączeń i jej rozwijania zgodnie z zapotrzebowaniem) komunikacji autobusowej lokalnej służącej połączeniom gminnym i powiatowym oraz komunikacji autobusowej dalekobieżnej umożliwiającej komunikację w regionie i kraju.

## **5.4 Gospodarka odpadami**

Zgodnie z planem gospodarki odpadami dla województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2016-2022 miasto Lidzbark Warmiński zostało zakwalifikowane do regionu centralnego.

W gospodarowaniu odpadami w gminie powinno dążyć się przede wszystkim do zwiększenia świadomości mieszkańców w zakresie selektywnej zbiórki odpadów



oraz zachęcania do selekcji odpadów. Działania mogące przyczynić się do zmniejszenia odpadów zmniejszanych, to m.in:

- utrzymanie i rozwój selektywnej zbiórki odpadów;
- doskonalenie systemów gospodarki odpadami komunalnymi;
- intensyfikacja akcji uświadamiających społeczność w zakresie gospodarki odpadami oraz ochrony środowiska;
- wykorzystywanie nowoczesnych technologii odzysku i unieszkodliwiania odpadów;
- intensyfikacja odbioru i unieszkodliwiania odpadów wielkogabarytowych, budowlanych i niebezpiecznych;
- redukcja elementów azbestowych w obiektach budowlanych;
- egzekwowanie i kontrola selektywnej zbiórki odpadów przez mieszkańców.

## **5.5 Sieć gazowa**

Należy dążyć do dalszego rozwoju i uzupełnienia istniejącej sieci gazowej, tak by możliwie duży odsetek mieszkańców miał możliwość podłączenia.

Największy nacisk na rozwój sieci gazowej powinien nastąpić przede wszystkim na terenach planowanych do rozwoju zabudowy produkcyjno – usługowej w północnej części Miasta oraz w otoczeniu ul. Leśnej, gdzie występuje głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

## **5.6 System ciepłowniczy.**

Celem strategicznym jest poprawa jakości życia na terenie Miasta poprzez prowadzenie racjonalnego gospodarowania zasobami i energią, dlatego też postuluje się o kontynuację przekształcania ciepłownictwa w kierunku gospodarki niskoemisyjnej.

W ramach perspektywicznego zaopatrzenia w ciepło należy wdrażać rozwiązania ograniczających emisję szkodliwych substancji, czyli promować instalację niskoemisyjnych proekologicznych źródeł ciepła. Systemem wspomagającym, zapewniającym energię eklektyczną i ciepłą mogą być kolektory słoneczne oraz panele fotowoltaiczne.

Miasto przewiduje wymianę pieców w budynkach użyteczności publicznej, niezasilanych z sieci ciepłowniczej. Dotychczasowe piece opalane węglem, zostaną zastąpione piecami zasilanymi paliwem niskoemisyjnym lub energią odnawialną.

## **5.7 System zaopatrzenia w wodę**

Obecnie zbiorczym system zaopatrzenia w wodę jest objętych jest niemal 100% mieszkańców. Wraz z zabudowywaniem nowych terenów należy sukcesywnie rozwijać także sieć wodociągową.

Eksploatacja sieci wymaga jej ciągłej modernizacji i konserwacji, a także zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Na odcinkach istniejącej sieci rozdzielczej, szczególnie w centrum miasta, w przyszłości, zajdzie konieczność sukcesywnej wymiany odcinków z uwagi na zbyt małe średnice, zmęczenie materiału bądź materiały niezgodne z obowiązującymi normami.

W ramach działań kierunkowych studium przewiduje budowę nowych odcinków:

- sieci magistralnej DN 300 mm biegnącej w stronę miejscowości Koniewo w ul. Polnej;
- sieci rozdzielczej DN 100 mm w ul. Polnej;
- sieci w ramach Strefy Ekonomicznej Etap II;
- budowę pierścienia sieci ul. Astronomów z ul. Polną.

Modernizacji podlega także Stacja Uzdatniania Wody „Północ” przy ul. Dąbrowskiego, Hydroforni strefowych, magistrali wodociągowej DN 300 mm w ul. Poniatowskiego, Mławskiej, Orła Białego, Orneckiej i Wiejskiej. Zakłada się pełne zaopatrzenie w wodę, z istniejących ujęć i stacji uzdatniania.

W czasie równoległym do pracy nad niniejszym studium, trwają prace nad Wieloletnim Planem Modernizacji Urządzeń i Sieci.

## **5.8 System kanalizacji sanitarnej**

Zbiorowy system sieci kanalizacji sanitarnej obejmuje większość terenów zabudowanych w mieście, jednak nadal pozostaje część mieszkańców korzystająca z rozwiązań indywidualnych. Należy dążyć by jak najwięcej ścieków z obszaru

miasta była odbierana za pomocą rozwiązań zbiorczych, przy uwzględnieniu efektywności ekonomicznej.

Kierunkami rozwoju z zakresie systemu kanalizacji sanitarnej są:

- bieżąca modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej i jej sukcesywna rozbudowa;
- zaopatrywanie gospodarstw pozbawionych możliwości przyłączenia do sieci w indywidualne rozwiązania, spełniające wymogi ochrony środowiska (do czasu wystąpienia tych możliwości);
- kontrola stanu technicznego indywidualnych rozwiązań (tj. szamb, przydomowych oczyszczalni ścieków);
- kontrola stanu technicznego i sprawności systemu kanalizacji sanitarnej;
- kontrola stanu technicznego szczelnych zbiorników na gnojowicę;
- wyeliminowanie zrzutów ścieków nieoczyszczonych do wód powierzchniowych;
- egzekwowanie umów o wywóz ścieków do punktów zlewnych.

## **5.9 System kanalizacji deszczowej**

Sieć kanalizacji deszczowej należy rozbudować na terenach przewidzianych do utworzenia strefy przemysłowej w północnej części miasta, jak również na terenie uzdrowiska. Jednocześnie należy uwzględnić potrzebę retencjonowania wody poprzez promowanie małej retencji (budowa niewielkich zbiorników, oczek wodnych i stawów, zadrzewianie, ochrona terenów podmokłych itp.) zarówno na terenach publicznych jak i prywatnych.

Kierunkami rozwoju z zakresie systemu kanalizacji deszczowej są:

- promocja małej retencji,
- kontrola sprawności i bieżąca modernizacja systemu kanalizacji deszczowej,
- zapobieganie zrzutom nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych,
- zabezpieczenie brzegów rzek: Łyny i Symsarny przed spływem wód opadowych i obsuwaniem się skarp ww. rzek.

## **5.10 Elektroenergetyka oraz odnawialne źródła energii.**

Istniejący układ sieci elektroenergetycznych obejmuje całe Miasto i spełnia jego potrzeby elektroenergetyczne. W ramach polityki proekologicznej, postuluje się

o wdrażanie rozwiązań pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, w szczególności z energii słonecznej oraz energii geotermalnej. Panele fotowoltaiczne mogą powstawać na istniejących budynkach oraz mogą być harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie działek. Dopuszcza się także realizację farm fotowoltaicznych na terenach produkcyjnych i wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

W granicach Gminy miejskiej Lidzbark Warmiński nie zostały zlokalizowane i nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych nie będącymi mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów odrębnych.

W granicach miasta wyznacza się obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych. Granice wyznaczonych obszarów wraz ze strefami ochronnymi związanymi są z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zostały pokazane na rysunku studium.

Przed wyznaczeniem konkretnych lokalizacji obiektów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, należy przeprowadzić analizę oddziaływań, która powinna uwzględniać wpływ planowanych inwestycji na:

- lokalne zasoby przyrodnicze w miejscu lokalizacji oraz w jego otoczeniu,
- walory krajobrazowe terenów i obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- zasoby przyrodnicze, ze szczególnym uwzględnieniem ornitofauny i chiropterofauny,
- szlaki migracyjne zwierząt oraz miejsca ich odpoczynku w trakcie sezonowych wędrówek, ze szczególnym uwzględnieniem ornitofauny,
- obszary objęte ochroną prawną.

## **5.11 Telekomunikacja**

W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystujące nowe technologie. Postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całego miasta zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej powinien docelowo zapewnić pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, sieci teleinformatycznych, szerokopasmowego Internetu oraz sieci bezprzewodowych.

## **6 Obszary, dla których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą do zadań własnych gminy i finansowane są z jej budżetu (z możliwością współfinansowania z innych źródeł).

Ustalone zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych obejmują:

- a) budowa, modernizacja i utwardzenie bitumiczne dróg miejskich,
- b) budowa i modernizacja miejskich sieci wodociągowych,
- c) budowa i modernizacja miejskich sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- d) budowa sieci gazowych,
- e) modernizacja obiektów oświatowych oraz innych publicznych obiektów użyteczności publicznej (LDK, MOPS itp.),
- f) rozwój i budowa szlaków turystycznych (wodnych, pieszych i rowerowych) opartych o rzeki Łynę i Symsarnę,
- g) rozwój zaplecza niezbędnego do rozwoju uzdrowiska, w tym:
  - budowa obiektów użyteczności publicznej na obszarach ochrony uzdrowskiej A i B wchodzących w skład wyodrębnionego Osiedla Uzdrowskiego;
  - modernizacja i budowa infrastruktury drogowej i oświetlenia ulicznego na obszarach ochrony uzdrowskiej A i B;
  - budowa ciągów pieszych i rowerowych na obszarach ochrony uzdrowskiej A i B;
  - budowa sieci i obiektów infrastruktury technicznej tj. wodociągi kanalizacja, energetyka na obszarach ochrony uzdrowskiej A i B.

Zadania w zakresie sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i gazu trzeba ujmować jako swoiste zainwestowanie kapitałowe środków budżetowych miasta

w celu tworzenia warunków rozwoju, określonych w przyjętych zasadach strukturalnych i kierunkach polityki przestrzennej w jej obszarze.

## **7 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.**

Do zadań ponadlokalnych wynikających z opracowywanych programów wojewódzkich oraz innych opracowań w tym także wynikające z przyjętych w planie województwa kierunkach rozwoju należą:

- a) budowa sieci kanalizacji sanitarnej – zgodnie z Krajowym programem oczyszczania ścieków (Załącznik nr 2 – Wykaz aglomeracji oraz przedsięwzięć ujętych w aktualizacji programu, w dniu 31 lipca 2017 r. Rada Ministrów przyjęła piątą aktualizację Krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych (AKPOŚK 2017));
- b) kompleksowa rewitalizacja społeczna, fizyczna, gospodarcza i środowiskowa miast województwa objętych siecią Cittaslow – zgodnie z Kontraktem Terytorialnym dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego (Uchwała Nr 225 Rady Ministrów z dnia 4 listopada 2014 r. w sprawie zatwierdzenia Kontraktu Terytorialnego dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego (M.P. z 2014 r. poz. 1070). Aneks Nr 2 do Kontraktu Terytorialnego, Uchwała Nr 65 Rady Ministrów z dnia 5 maja 2017 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany Kontraktu Terytorialnego dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego); modernizacja dróg wojewódzkich do wymaganych klas technicznych;
- c) konserwacja i restauracja XI –wiecznego zamku w Lidzbarku Warmińskim – perły architektury gotyckiej w Polsce – III etap (WM) Kompleksowa rewitalizacja obszarów o wysokim nasileniu niekorzystnych zjawisk społecznych i gospodarczych- zgodnie z Kontraktem Terytorialnym dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz Wieloletnią Prognozą Finansową Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2017-2039 (Uchwała Nr XXXII/707/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2017 r.);
- d) budowa obwodnicy miasta;
- e) rozwój i promocja lecznictwa uzdrowiskowego;

- f) budowa regionalnego systemu tras rowerowych w tym budowa fragmentu trasy Green Velo;
- g) modernizacja drogi krajowej do wymaganych klas technicznych;
- h) modernizacja dróg wojewódzkich do wymaganych klas technicznych;
- i) modernizacja dróg powiatowych do wymaganych klas technicznych.

**8 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.**

- a) Ustala się obszar przestrzeni publicznej, obejmujący teren związany z historycznym centrum miejscowości, dla którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego. Obszar ten stanowi centrum, wokół którego skupia się, życie mieszkańców miasta, służący zaspokajaniu ich potrzeb i poprawiający jakość życia. Jest to też miejsce gromadzenia ludności. Obok wielofunkcyjnej zabudowy zlokalizowane są tu liczne obiekty użyteczności publicznej, obiekty związane z administracją publiczną, najcenniejsze zabytki, a także otwarte dla ludności parki i zieleńce.

Zagospodarowanie przestrzeni publicznej powinno polegać przede wszystkim na:

- dalszej poprawie jakości przestrzeni,
- zapewnieniu ogólnodostępności,
- tworzenie systemu komunikacji pieszej, rowerowej i wodnej, zapewniających łatwą obsługę wywnętrz obszaru,
- poprawa jakości oraz tworzenie nowych połączeń komunikacyjnych z pozostałymi dzielnicami,
- utrzymanie zróżnicowanej oferty usługowej i rekreacyjnej uwzględniające walory terenu,
- zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania,
- dalsze wprowadzanie wysokiej jakości zieleni miejskiej.

- b) W granicach miasta obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych to tereny pod budowę cmentarzy i rozbudowę istniejących. Ponadto przed sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację cmentarza, niezbędne jest wykonanie badań warunków gruntowo-wodnych.
- c) W granicach miasta obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to tereny oznaczone w kierunkach zagospodarowania przestrzennego jako:
  - obszary rozwoju zabudowy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – w celu realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - obszary rozwoju zabudowy produkcyjnej z odnawialnych źródeł energii - Energetyki słonecznej;
- d) w studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## **9 Obszary, dla których zamierza się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

- a) Miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów oznaczonych w kierunkach zagospodarowania przestrzennego jako:
  - Tereny wskazane do przekształceń i rehabilitacji (jeżeli obecne przeznaczenie terenu w planie miejscowym jest inne od wyznaczonego w studium);
  - Obszary rozwoju zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń służących do pozyskiwania energii słonecznej, geotermalnej i z biogazu o mocy ponad 100 kW.
- b) Granice terenów, dla których będą sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub zmiany planów należy wyznaczyć stosownie do potrzeb, na podstawie analizy, o której mowa w przepisach art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



## **10 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

### **10.1 Rolnicza przestrzeń produkcyjna**

- a) Rolnictwo jak i pozostałe funkcje gospodarcze, obecnie ulega transformacji wynikającej z funkcjonowania gospodarki rynkowej w strukturach europejskich. o kierunku rozwoju rolnictwa w gospodarce rynkowej przesądzają warunki rolnicze i ekonomiczne, które mają bezpośredni wpływ na opłacalność produkcji.
- b) Podstawowymi kierunkami w ramach rozwoju i zagospodarowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej:
- w ramach kierunków zagospodarowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zezwala się na realizację: zieleni urządzonej, zalesień, nie wyznaczonym w niniejszym studium ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych;
  - objęcie ochroną przed zmianą na cele nierolnicze terenów szczególnie cennych dla rozwoju rolnictwa zlokalizowanych na północy miasta, które w przyszłości mogą stanowić rezerwy terenowe pod rozwój miasta;
  - uniemożliwienie prowadzenia działalności związanej z uśmiercaniem (ubojem) i przetwórstwem zwierząt;
  - wspieranie prawidłowego użytkowania gleb i ich ochrona przed wprowadzaniem niewłaściwych zabiegów technicznych;
  - ograniczanie lokalizacji obiektów inwentarskich w systemie bezściółkowym ze względu na ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
  - zakaz lokalizacji budynków inwentarskich o obsadzie równej lub większej niż 15DJP, przy czym na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się ustalenie mniejszej dopuszczalnej wartości DJP;
  - zakazuje się tworzenia dominant w krajobrazie w postaci zgrupowań budynków inwentarskich, gdzie za zgrupowanie budynków należy rozumieć co najmniej trzy budynki inwentarskie, oddalone wzajemnie od siebie na odległość mniejszą niż 50 m w ramach jednej działki budowlanej.

## **10.2 Leśna przestrzeń produkcyjna**

- a) Lasy terenu gminy wchodzą w skład obszaru lasów wielofunkcyjnych, tj. spełniających funkcje: ochrony przyrody, rekreacji i turystyki, produkcji drewna.
- b) W ramach zagospodarowania leśnej przestrzeni produkcyjnej należy:
  - utrzymać i bezwzględnie chronić istniejące zadrzewienia i zalesienia, które powiększają udział terenów biologicznie czynnych i stanowią ogniwo systemu ekologicznego;
  - zalesiać kompleksy gleb niższych klas bonitacyjnych (wskazane klasy V, VI, VIz), stanowiące naturalne przedłużenie istniejących korytarzy i ciągów ekologicznych, stanowiące (z zachowaniem naturalnych polan, łąk, łąk śródleśnych i pastwisk) uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych;
  - wprowadzenie zalesień na terenach o niekorzystnych warunkach do rozwoju innych funkcji, w tym stworzenie leśnej zieleni izolacyjnej na styku terenów o różnych, kolidujących ze sobą sposobach zagospodarowania;
  - utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru przyrodniczego lasów, w tym ich funkcji glebo-, wodochronnej.

## **11 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

- a) W granicach miasta występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, których zasięg przedstawia rysunek studium. Podstawowe działania związane z ochroną przeciwpowodziową obejmują przede wszystkim zapewnienie pełnej sprawności technicznej istniejących urządzeń przeciwpowodziowych poprzez prowadzenie remontów, konserwacji oraz bieżących napraw wynikających z dokonywanych okresowo przeglądów. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy Prawo wodne.
- b) W granicach miasta występują udokumentowane osuwiska, wskazane do objęcia zakazem zabudowy. Lokalizację ww. obszarów zawiera rysunek studium.
- c) Ponadto zagrożenie procesami osuwiskowymi i erozyjnymi (spłukiwanie) może pojawić się na zboczach przekraczających 15%, zwłaszcza tych nieporośniętych żadną

roślinnością, chociażby trawistą. Zbocza mające ekspozycję północną odznaczają się dodatkowo mało korzystnymi warunkami bioklimatycznymi. Obszary predysponowane do występowania ruchów masowych to głównie lasy i zadrzewienia

w dolinie Symsarny oraz enklawy leśne na terenach wysoczyznowych, a także roślinność niska i średnia łąk i pastwisk oraz nieużytków.

- d) Najskuteczniejszym sposobem stabilizacji zbocza i ochrona przed osuwaniem jest zwarta pokrywa roślinna. Dlatego też należy dążyć do ochrony pokrywy roślinnej, zwłaszcza na terenach o dużych spadkach.

## **12 Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

W granicach miasta Lidzbark Warmiński obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny mogą być wyznaczone w złożach, o ile wymagać tego będą przepisy prawa geologicznego i górniczego z tytułu warunków eksploatacji w/w złóż.

## **13 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych**

Na obszarze miasta nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych, w tym obowiązujące na nich ograniczenie prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412 z późn. zmianami).

## **14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane**

### **14.1 Obszary wymagające przekształceń**

Na terenie miasta wskazano główne obszary wymagające przekształceń – zgodnie z rysunkiem studium. Przekształceniom na wskazanych obszarach będzie podlegać zarówno funkcja wykorzystania terenu jak również rodzaj zabudowy i materiały wykończeniowe.

Do najważniejszych obszarów wymagających przekształceń należą:

- a) tereny pokolejowe - w kierunku innej funkcji, zgodnie z zasadami polityki przestrzennej ustalonej w studium oraz w planach miejscowych;
- b) tereny w rejonie ulic Dantyszka i Gnieźnieńskiej – w kierunku zabudowy mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi, dodatkowo charakteryzującymi się wysokimi walorami architektonicznymi oraz posiadającej charakter miastotwórczy. Szczególnie ważny jest ten teren ze względu na bliskość centrum miasta zarówno obecnego jak i historycznego;
- c) tereny przewidziane w studium pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, dla których przy współdziale miasta i podmiotów prywatnych powinna być przygotowana sposobność realizacji tego rodzaju obiektów;
- d) tereny zlokalizowane przy dawnym terenie kolejowym pomiędzy ulicami Olsztyńską a Spółdzielców i Dąbrowskiego – w kierunku zabudowy usługowej i przemysłowej o nowoczesnych standardach wykorzystania terenu oraz sposobach zabudowy;
- e) ponadto obszary które swoją funkcja prowadzą do konfliktów przestrzenno-społecznych w celu dostosowania przeznaczenia terenu wskazanego w studium i uszczegółowionego na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto przekształceniom podlegać powinna również tkanka zabudowy centrów i śródmieścia w celu podniesienia standardów estetycznych i funkcjonalno przestrzennych oraz poprawa wyposażenia tych terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną.

## **14.2 Obszary wymagające rehabilitacji.**

Dla obszaru miasta Lidzbark Warmiński wskazane jest opracowanie kompleksowego programu rehabilitacji zabudowy. Za pomocą tego programu możliwa będzie szczegółowa delimitacja terenów wymagających rehabilitacji przejawiającej się głównie w:

- a) humanizacji osiedli, polegającej na uzupełnianiu infrastruktury społecznej oraz takiej stymulacji organizacyjnych form życia i aktywności własnej mieszkańców, które pozwoli im traktować osiedle jako przyjazne miejsce zamieszkania związane integralnie z miastem;

- b) remonty wyrównujące powstałe w trakcie eksploatacji ubytki wartości technicznej obiektów;
- c) modernizacje poprzez wprowadzanie w trakcie remontów nowych rozwiązań i materiałów dostosowujących obiekty do współczesnych wymagań techniki i współczesnych ocen ich wartości funkcjonalnych.

### **14.3 Obszary zdegradowane i obszary wymagające rekultywacji.**

Dla Miasta Lidzbark Warmiński został opracowany Lokalny Program Rewitalizacji, w którym wyznaczono obszar rewitalizacji. Obszar ten obejmuje centrum miasta oraz osiedla Bema, ul. Kalinowskiego (obecnie Przystaniowa) oraz ul. Wiejską. Zgodnie z programem na wyznaczonym obszarze, w wyniku rewitalizacji, powinny zajść określone zmiany, które mają na celu wyprowadzenie obszaru ze stanów kryzysowych. Cele te mają być osiągnięte poprzez:

- a) Wzrost kapitału społecznego mieszkańców;
- b) Stworzenie warunków dla przeprowadzenia procesu rewitalizacji;
- c) Ochronę dziedzictwa kulturowego;
- d) Poprawę jakości środowiska naturalnego;
- e) Wzmocnienie lokalnej gospodarki;
- f) Rewitalizację i modernizację przestrzeni publicznej;
- g) Renowację i modernizację substancji budowlanej oraz wzmocnienie funkcji mieszkaniowej;
- h) Poprawę warunków dla rozwoju edukacji, nauki i kultury;
- i) Poprawę infrastruktury socjalnej;
- j) Tworzenie i wspieranie sieci społecznych.

### **14.4 Obszary wymagające remediacji**

W studium nie wskazuje się obszarów wymagających remediacji. Jednakże tego typu działania mogą być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach, na których będą zachodziły zmiany struktury zagospodarowania terenu. w szczególności zmiany dotyczące wypierania funkcji produkcyjno-usługowych przez funkcję mieszkaniową, handlową oraz usługi nieuciążliwe.

## **15 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

W granicach miasta występują tereny zamknięte w rozumieniu przepisów geodezyjnych i kartograficznych. Należą do nich tereny zamknięte administrowane przez resort obrony narodowej. Tereny te zostały przedstawione na rysunkach studium.

## **16 Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym**

Do obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym zalicza się Miasto Lidzbark Warmiński należące do międzynarodowej sieci miast „Cittaslow”, której celem jest poprawa jakości życia lokalnej społeczności. Dla Miasta opracowano Lokalny Program Rewitalizacji miasta Lidzbark Warmiński w ramach Ponadlokalnego programu rewitalizacji sieci miast Cittaslow. Program ten ma na celu ożywienie gospodarki i społeczeństwa oraz zwiększenie potencjału turystycznego i kulturalnego poprzez m.in. nadanie terenom i obiektom zdegradowanym nowych funkcji gospodarczych i społecznych np. kulturalnych, rekreacyjnych czy edukacyjnych. przywrócenie do życia obszarów zdegradowanych oraz zorganizowanie przestrzeni przyjaznych mieszkańcom. Rewitalizacja Miasta obejmuje pięć sfer: społeczną, gospodarczą, przestrzenno-funkcjonalną, techniczną oraz środowiskową.

Do osiągnięcia zamierzonych celów, program „Cittaslow” przewiduje realizację przedsięwzięć:

- a) Utworzenie Ośrodka Aktywizacji Zawodowej, w tym:
  - aktywizacja osób wykluczonych i zagrożonych wykluczeniem społecznym;
  - adaptacja obiektu, w tym modernizacja wewnętrznej drogi dojazdowej do Ośrodka;
  - zagospodarowanie brzegów rzeki Łyny (na ul. Olsztyńskiej do mostu na ul. Kopernika);
  - modernizacja energetyczna budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Kalinowskiego (obecnie ul. Przystaniowa).
- b) Integracja społeczno-kulturalna mieszkańców w oparciu o tożsamość miasta, poprzez:
  - modernizację amfiteatru i budowę Centrum Rzemiosł i Kultury Warmińskiej;
  - zagospodarowanie suchej fosy;

- zabezpieczenie murów obronnych;
- modernizację energetyczną budynków mieszkalnych wielorodzinnych w obszarze rewitalizowanym.

c) Ochrona dziedzictwa kulturowego, w tym:

- renowacja obiektów dziedzictwa kulturowego na cmentarzu komunalnym;
- renowacja murów obronnych oraz zabytkowych organów i wieży kościoła przy kościele pw. Św. Piotra i Pawła;
- renowacja zabytkowych organów w kościele pw. Św. Piotra i Pawła;
- utworzenie szlaków kulturowych Lidzbarka Warmińskiego;
- budowanie tożsamości regionalnej i rozwój kultury (w tym m.in. utworzenie Cyfrowego Archiwum Lokalnego, budowa replik wczesnośredniowiecznych, organizacja miejsca upamiętniającego wydarzenia z 1807 r. czy organizowanie wydarzeń kulturalnych związanych z historią Miasta);
- rewitalizacja, modernizacja i adaptacja istniejącej zabudowy (w tym m.in. odtworzenie ratusza, rewitalizacja gościńca Wysoka Brama, uaktywnienie obserwatorium astronomicznego przy Szkole Podstawowej nr 1 im. Mikołaja Kopernika, rewitalizacja społeczna i techniczna os. legionów – szwoleżerów 8 w obszarze rewitalizacji Miasta).

d) Poprawa estetyki przestrzeni publicznej, w tym:

- budowa infrastruktury na Górze Krzyżowej;
- modernizacja planu manewrowego przy budynku Urzędu Gminy;
- budowa infrastruktury przy ZSP;
- budowa infrastruktury sportowej przy Szkole Podstawowej nr 3 im. Ignacego Krasickiego;
- aktywizacja społeczeństwa do troski o estetykę przestrzenną.

e) Wzrost efektywności energetycznej poprzez termomodernizację budynków.

f) Ochrona środowiska poprzez landart.

g) Aktywizacja osób wykluczonych oraz zagrożonych wykluczeniem społecznym, edukacja.

W czasie sporządzania Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lidzbarka Warmińskiego, część ze wskazanych powyżej zadań, została wykonana.