

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W LIDZBARKU WARMIŃSKIM

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów Miasta Lidzbark
Warmiński położonych przy ul. Dąbrowskiego i ul. Mazurskiej (2 tereny)**

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) Rada Miejska w Lidzbarku Warmińskim, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbark Warmiński, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów Miasta Lidzbark Warmiński położonych przy ul. Dąbrowskiego i ul. Mazurskiej (2 tereny)*, stanowiący zmianę obowiązujących planów pod nazwą: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbark Warmiński (Uchwała Nr LIII/380/10 Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim z dnia 31 marca 2010 r.), Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbark Warmiński (Uchwała LX/461/18 Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim z dnia 26 września 2018 r.) oraz Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbark Warmiński (5 terenów) położonych przy ul. Grabowskiego, ul. Astronomów, ul. Dąbrowskiego, ul. Kościuszki, ul. Rolnej i ul. Majowej (Uchwała Nr XXXIX/272/2021 Rady Miejskiej z dnia 28 kwietnia 2021 r.).

§ 2. Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr LXI/453/2022 Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim z dnia 26 października 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów Miasta Lidzbark Warmiński (2 tereny położone przy ul. Dąbrowskiego, ul. Mazurskiej).

§ 3. Uchwalony plan składa się:

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

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu określone symbolami:
 - UH – teren usług handlu,
 - KDD – teren drogi dojazdowej,
 - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) zabudowie adaptowanej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane istniejące do zachowania, przy czym obiekty adaptowane mogą podlegać rozbiórce, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego, z uwzględnieniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej określonych w §7 ust. 4;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć elewacja budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,5 m;
- 4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową, niepowodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie i życie ludzi, w tym niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie;
- 6) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym zarówno w zakresie powierzchni zabudowy, jak i kubatury;
- 7) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, niż podstawowe, które uzupełniają i nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym, przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może występować samodzielnie.
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- 9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć sposób pomiaru wysokości budynków zgodny z przepisami budowlanymi, w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych mierzony od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu.

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

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.

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

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w § 20 uchwały dla danego terenu elementarnego;
- 2) geometrię i kolorystykę dachów należy kształtować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w § 20 uchwały dla danego terenu elementarnego;
- 3) w zakresie wykończenia i kolorystyki obiektów budowlanych:
 - a) wprowadza się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji,
 - b) zakaz stosowania na elewacjach blachy falistej i trapezowej, na elewacjach budynków
 - c) dopuszcza się stosowanie rozwiązań zapewniających naturalną wegetację roślin,
- 4) w granicach planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, w tym wiat, obudowanych altan i śmietników chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) w zakresie zasad i warunków lokalizacji ogrodzeń wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 6) w granicach planu nie wyznacza się:
 - a) obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - b) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 7) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów kontenerowych oraz garaży wykonanych z blachy, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 8) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu oraz działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania terenów sąsiednich;
- 9) w zakresie uniwersalnego projektowania ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) tereny objęte planem położone są poza granicami obszarów chronionych, ustanowionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody;

- 2) tereny objęte planem zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Subzbiornik Warmia nr 205 – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 4) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasy w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

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

- 1) w granicach terenu elementarnego 2UH – załącznik graficzny 1.1 zlokalizowana jest nastawnia kolejowa – ul. Dąbrowskiego, ujęta w gminnej ewidencji zabytków pod nr 63, objęta ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) w odniesieniu do obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu jako przestrzeń publiczną wyznacza się teren drogi dojazdowej oznaczone symbolem KDD;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7. oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego zawartych w § 20.

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

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,

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

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalen i podziałów nieruchomości;

2) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:

- a) minimalna powierzchnia działki : 2000 m²
- b) kąt położenia granicy działki względem pasa drogi powinien zawierać się w przedziale 90° +/- 20°;
- c) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;
- d) dopuszcza się mniejsze parametry niż określone w lit. a),b),c) dla działek wydzielanych w celach infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

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

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

- 1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
 - a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych,
 - b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,
 - c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonym w § 20 ustaleń szczegółowych;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) tereny objęte planem położone są w granicach aglomeracji Lidzbark Warmiński (wyznaczonej na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Lidzbark Warmiński), co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu określonego w obowiązującym Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów i nawierzchni uszczelnionych w granicach działek budowlanych należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów i nawierzchni uszczelnionych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dla sieci gazowych obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) należy zachować odległość projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie gospodarowania odpadami stałymi ustala się:
- a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - b) obowiązuje zakaz przekształcania, unieszkodliwiania, składowania odpadów w granicach planu;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z użyciem technologii zapewniających zachowanie norm emisji spalin wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez istniejące i projektowane drogi dojazdowe (ulice) – oznaczone symbolem KDD oraz komunikacją drogową wewnętrzną – oznaczona symbolem KR na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane drogi (ulice) powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym;

- 3) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy projektować i realizować w sposób oraz liczbie określonej w przepisach odrębnych.

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

§ 19. Inwestycje celu publicznego:

- 1) na terenie objętym planem przewiduje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) budowa drogi oznaczonej symbolem 1KDD.
- 2) na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące terenów elementarnych

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

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego
1UH (ok.4906 m ²)	<p>Teren usług handlu</p> <p>1) Przeznaczenie podstawowe: teren usług handlu</p> <p>2) Przeznaczenie uzupełniające: teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej , teren usług biurowych i administracji</p> <p>3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w ramach przeznaczeń umożliwia się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych;</p> <p>b) zakazuje się lokalizacji stacji paliw, usług obsługi motoryzacji, w tym warsztatów naprawczych i zakładów wulkanizacji;</p> <p>c) dopuszcza się lokalizację dojazdów, parkingów, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej i sieci infrastruktury technicznej</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²;</p> <p>f) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków usługowych – 12,0 m, jednak nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 8,0 m;</p> <p>g) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30 stopni, dopuszcza się realizację dachów płaskich i dachów vegetatywnych;</p> <p>h) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, przy czym dla dachów o nachyleniu połaci poniżej 15 stopni dopuszcza się odcienie szarości i brązu;</p> <p>i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,65;</p> <p>j) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,3;</p> <p>k) miejsca do parkowania należy realizować w granicach terenu elementarnego w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni</p>

	<p>sprzedaży plus 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;</p> <p>l) dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w granicach terenu elementarnego 2UH;</p> <p>m) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>n) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi dojazdowej znaczonej symbolem 1KDD,</p> <p>o) dopuszcza sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu z działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>2UH (ok. 7158 m²)</p>	<p>Teren usług handlu</p> <p>1) Przeznaczenie podstawowe: teren usług handlu</p> <p>2) Przeznaczenie uzupełniające: teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług biurowych i administracji</p> <p>3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w ramach przeznaczeń umożliwia się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych;</p> <p>b) zakazuje się lokalizacji stacji paliw, usług obsługi motoryzacji, w tym warsztatów naprawczych i zakładów wulkanizacji;</p> <p>c) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>d) dopuszcza się lokalizację dojazdów, parkingów, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej i sieci infrastruktury technicznej</p> <p>e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²;</p> <p>g) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków usługowych – 12,0 m, jednak nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 8,0 m;</p> <p>h) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30 stopni, dopuszcza się realizację dachów płaskich i dachów wegetatywnych;</p> <p>i) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, przy czym dla dachów o nachyleniu połaci poniżej 15 stopni dopuszcza się odcienie szarości i brązu;</p> <p>j) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,45;</p> <p>k) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,0;</p> <p>l) miejsca do parkowania należy realizować w granicach terenu elementarnego w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni sprzedaży plus 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;</p> <p>m) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>n) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi dojazdowej znaczonej symbolem 1KDD,</p> <p>o) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 niniejszej uchwały.</p> <p>p) dopuszcza sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu z działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>

1KDD (ok. 4965 m ²)	Teren drogi dojazdowej 1) droga gminna w klasie technicznej D – dojazdowa; 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych na zasadach określonych w §16 niniejszych ustaleń.
---	---

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego
1KR (ok. 1402 m ²) 2KR (ok. 402 m ²)	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §16 niniejszych ustaleń.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lidzbarka Warmińskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

UZASADNIENIE

Uzasadnienie dotyczące opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów miasta Lidzbark Warmiński sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.).

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

Przedmiotowy plan stanowi zmianę miejscowych planów, gdyż obejmuje swoim zasięgiem obszar, na którym obowiązuje „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbark Warmiński” uchwalony Uchwałą Nr LIII/380/10 Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim z dnia 31 marca 2010 r.), „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbark Warmiński” uchwalony Uchwałą nr LX/461/18 Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim z dnia 26 września 2018 r.) oraz „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbark Warmiński (5 terenów) położonych przy ul. Grabowskiego, ul. Astronomów, ul. Dąbrowskiego, ul. Kościuszki, ul. Rolnej i ul. Majowej” uchwalony Uchwałą Nr XXXIX/272/2021 Rady Miejskiej z dnia 28 kwietnia 2021 r.

Projekt planu miejscowego obejmuje dwa tereny zlokalizowane w różnych jednostkach urbanistycznych miasta. Każdy z terenów posiada specyficzne uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych. Załącznik nr 1 obejmuje częściowo tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach których dążono do uzupełnienia istniejącej zabudowy. Pozostałe obszary zmiany to niezagospodarowane tereny zlokalizowane wśród zabudowanej tkanki miasta, stanowiące atrakcyjne tereny inwestycyjne. Załącznik nr 2 obejmuje tereny wymagające przeznaczenia pod komunikację wewnętrzną. Wprowadzone zmiany dotyczą optymalizacji i racjonalizacji zagospodarowania terenów i umożliwiają ich wykorzystanie zgodnie z obecnymi potrzebami miasta i jego mieszkańców. Zapisy nowego planu aktualizują kompleksowo ustalenia obecnie obowiązujących, które z upływem czasu i wprowadzanym w ustawach zmianom zdezaktualizowały się i nie odpowiadają wymogom obecnie obowiązujących przepisów prawa.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony. W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej. Burmistrz Lidzbarka Warmińskiego, jako organ sporządzający projekt zmiany planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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

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

Przedmiotowa zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Lidzbarka Warmiński oraz uchwały w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Lidzbark Warmiński oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Lidzbark Warmiński (Uchwała Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim nr XXXI/231/2016 z dnia 30.11.2016r.)

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

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