

Uchwała Nr V/26/2024

Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 26 czerwca 2024 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Reszla w rejonie ul. Kolejowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.)

uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Reszla w rejonie ul. Kolejowej, zwany dalej „planem”.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr LXXVIII/512/2023 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Reszel, w rejonie ul. Kolejowej.

2. Plan składa się z następujących elementów:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, który stanowi załącznik Nr 1
- 3) rozstrzygnięcia wymaganego przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.
- 4) dane przestrzenne dla niniejszego planu miejscowego, wymagane przepisami art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 3 do uchwały.

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) lokalizacji przejścia pieszego,
- 5) wymiarowania wyrażonego w metrach,
- 6) położenia planu w całości w strefie „B” ochrony konserwatorskiej,
- 7) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu.

4. Oznaczenia i informacje na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) położenia planu w zasięgu aglomeracji Reszel
- 2) położenia planu w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 205 "Subzbiornik Warmia",

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 3 i 4 mają charakter informacyjny.

6. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, w planie nie ustala się:
- 1) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
 - 3) terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
 - 4) granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości,
 - 5) krajobrazu kulturowego,
 - 6) krajobrazów priorytetowych.

§ 3. Objasnienie określeń użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:
 - 1) obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
 - 2) teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
 - 3) przeznaczenie podstawowe – ustalone przeznaczenie, które przeważa na danym terenie.
 - 4) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy wydzielonymi terenami.
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ścian budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków (schody, podesty, podjazdy, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki), elementów odwodnienia.
 - 6) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - 1) U – teren usług,
 - 2) US – teren usług sportu i rekreacji,
 - 3) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, jeśli nie koliduje to z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
4. Zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem zasad projektowania uniwersalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjnych.
 - 1) Zezwala się na realizację:
 - a) reklam, szyldów i znaków informacyjnych o maksymalnej powierzchni do 13,5 m² włącznie, przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jak reklamy dwustronne,
 - b) maksymalna wysokość reklam wolnostojących – do 7 m.
 - 2) Reklamy, szyldy i znaki informacyjne należy sytuować na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz ustaleń szczegółowych dla terenu wyznaczonego przez linie rozgraniczające. Należy zachować odległości reklam i znaków informacyjno – plastycznych od:
 - a) znaków drogowych - min. 5 m,
 - b) innych reklam i znaków informacyjno – plastycznych - min. 30 m,
 - c) drzew alejowych - min. 10 m,
6. Zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.
7. W granicach planu należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni oraz wkomponowania zadrzewień w sposób zagospodarowania terenów.
8. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1. W graniach planu nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych dot. ochrony przyrody.
2. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, teren oznaczony symbolem US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
3. W związku z występującymi poza granicami planu terenami komunikacji drogowej, zabudowę na terenach wymienionych w §6 ust 2, należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
4. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód powierzchniowych i podziemnych jak również pogorszenia ich stanu ilościowego i jakościowego.

5. Ustala się, by działalność usługowa była prowadzona przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych zapewniających brak przekroczeń standardów jakości środowiska, w tym mogących powodować uciążliwości dla ludzi lub pogarszać warunki higieniczne i zdrowotne w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny jak również na terenach sąsiednich.
6. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
7. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji dla których przeprowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko.
8. Na obszarze planu nie wprowadza się ustaleń dla krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa w związku z brakiem opracowanego audytu krajobrazowego.
9. W granicach planu zakazują się lokalizowania:
 - 1) elektrowni wiatrowych,
 - 2) obiektów lub zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - 3) zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - 4) zabudowy związanej z:
 - złomowaniem pojazdów,
 - skupem złomu,
 - gospodarką odpadami,
 - produkcją fermową.

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

1. Obszar planu położony jest w Strefie ochrony konserwatorskiej „B” wskazanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Reszel. W granicach strefy ustala się utrzymanie zasadniczych elementów rozplanowania, istniejącej substancji o wartościach kulturowych, tj.:
 - 1) historycznego układu ulic i placów,
 - 2) historycznego podziału parcelacyjnego,
 - 3) historycznej skali zabudowy.

§ 8. Ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania.

1. Teren **usług**, oznaczony symbolem: **1U**.

- 1) Przeznaczenie: usługi.
- 2) Dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
- 3) Minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01.
- 4) Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 1,8.
- 5) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%.
- 6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
- 7) Dopuszcza się rozwiązania konstrukcyjne budynków, zwiększających powierzchnie biologicznie czynną na działce budowlanej, takie jak zielone dachy i ściany.
- 8) Wysokość zabudowy: do 12 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.
- 9) Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 16°-45°. Dla wiat dopuszcza się dachy płaskie.
- 10) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna lub o blachodachówka o matowym wykończeniu i kolorze czerwonym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki.
- 11) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – materiały naturalne: tynk w kolorach jasnych, cegła ceramiczna spoinowana, drewno, elementy z kamienia.
- 12) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług.

2. **Teren usług sportu i rekreacji**, oznaczony symbolem: **1US**.

- 1) Przeznaczenie: usługi sportu i rekreacji.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona.
- 3) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury, obiektów sportowych,
 - b) sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
 - c) ciągów spacerowych i rowerowych,
 - d) miejsc parkingowych do obsługi terenu, ogrodzeń.
- 4) Minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01.
- 5) Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,6.
- 6) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%.
- 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
- 8) Wysokość zabudowy: do 6 m.

3. **Teren komunikacji pieszo-rowerowej** oznaczony symbolem: **1KP**.

- 1) Przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej.
- 2) W ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację: obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

4. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

§ 9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Roboty budowlane oraz lokalizacja budynków w pobliżu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, zarówno napowietrznych jak i kablowych należy prowadzić i realizować z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych, w których występują ograniczenia w użytkowaniu i lokalizacji obiektów budowlanych i nasadzeń.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach obszaru planu nie ustala się granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ przyległych do granic opracowania dróg publicznych.
2. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W granicach planu:
 - 1) Każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;
 - 2) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej.
 - 3) Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.
 - 4) Ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu.
 - 5) Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.
 - 6) Wody opadowe z dróg i działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z placów utwardzonych i dróg o szczelnej nawierzchni należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 7) Dopuszcza się lokalizację ww. sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej SN i nN i urządzeń w

granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu i niezmieniający przeznaczenia terenu.

- 8) Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nN stosowanie infrastruktury liniowej w wykonaniu napowietrznym lub kablowym, a zasilanie odbiorców energii elektrycznej następuje z istniejących lub projektowanych sieci elektroenergetycznych SN, nN, poprzez ich budowę i rozbudowę, według przepisów odrębnych.
 - 9) Ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych niskiego i średniego napięcia 15kV na podstawie właściwych przepisów odrębnych.
 - 10) Dopuszcza się dostosowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej do zwiększonego poboru mocy.
 - 11) Dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną wytwarzaną ze źródeł odnawialnych, przez urządzenia o mocy do 500kW. Wyklucza się możliwość lokalizacji urządzeń pozyskujących energię z wiatru.
 - 12) W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi ustala się możliwość przebudowy tych urządzeń elektroenergetycznych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza granicami planu,
 - 2) sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dot. utrzymania czystości i porządku w gminie.
5. Ustala się zaopatrzenie budynków w energię ciepłą ze źródeł charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń powietrza zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W granicach planu ustala się realizację: sieć kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej, jako inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 12. Lokalizacje inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W granicach planu nie ustala się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 "Subzbiornik Warmia". Na przedmiotowym terenie ustala się zakaz działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych.
2. Obszary w granicach planu położone są w obszarze aglomeracji Reszel, w której mają zastosowanie właściwe przepisy odrębne.

§ 14. Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Reszla.

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