

Uchwała Nr XLVI/296/2021

Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 28 października 2021 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Reszla, w rejonie ul. Słowiańskiej i ul. Marii Zientary-Malewskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.)

uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Reszla, w rejonie ul. Słowiańskiej i ul. Zientary-Malewskiej, zwany dalej „planem”.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XXV/175/2020 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 9 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Reszla, w rejonie ul. Słowiańskiej i ul. Zientary-Malewskiej.

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 do uchwały.
 - 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) strefy konserwatorskiej ochrony ekspozycji,
 - 5) 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 w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 205 "Subzbiornik Warmia",
 - 2) granic administracyjnych miasta Reszla.
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. objaśnienie 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 – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 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) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 7) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Układ kalenicy – jeżeli w zapisach planu ustalony jest układ kalenicy równoległe do frontu działki, należy przez to rozumieć położenie głównej kalenicy w stosunku do frontu działki budowlanej, rozumianego zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku nieregularnego frontu działki główną kalenicę należy sytuować równoległe do linii prostej łączącej dwa skrajne punkty składające się część działki rozumianej jako front.
- 9) główna połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połaci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków, zadaszenie tarasów oraz zadaszeń nad strefą dostaw przy budynkach usługowych.
- 10) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - 1) MN – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) MNU - na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 3) U – na cele zabudowy usługowej,
 - 4) ZP – na cele zieleni urządzonej,

- 5) KDD – na cele dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 6) KDW – na cele dróg wewnętrznych,
- 7) KDJ – na cele ciągów pieszo-jezdnym,
- 8) KP – na cele ciągów pieszych.

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

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu 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. Zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjnych.
 - 1) Zezwala się na realizację:
 - a) reklam, szyldów i znaków informacyjnych o maksymalnej powierzchni do 3,0 m² włącznie, przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jak reklamy dwustronne,
 - b) słupów ogłoszeniowych o maksymalnej średnicy lub szerokości wynoszącej 1,5 m
 - 2) Reklamy, szyldy i znaki informacyjne należy sytuować na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w pasach drogowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych. Należy zachować odległości reklam i znaków informacyjno – plastycznych od:
 - a) znaków drogowych - min. 8 m,
 - b) innych reklam i znaków informacyjno – plastycznych - min. 20 m,
 - c) krawędzi jezdni - min. 3 m,
 - d) skrzyżowań ulic - min. 20 m,
 - e) terenów zieleni ogólnodostępnej - min. 50 m,
 - f) drzew alejowych - min. 10 m,
 - 3) Zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło a także reklam świetlnych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 594.
4. Na terenach MN i MNU dopuszcza się lokalizowanie budynków w zbliżeniu lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji.
6. W ramach jednego zamierzenia budowlanego ustala się zastosowanie jednolitej kolorystyki połaci dachowych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1. W granicach 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, tereny oznaczone symbolami:
 - 1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 3) ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. W związku z występującymi, zarówno w granicach planu jak i poza nimi, terenami komunikacji drogowej, zabudowę na terenach wskazanych w §6 ust 2, należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
4. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących 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 uciążliwości generowane przez działalność usługową, zawierały się w granicach, do których inwestor posiada tytuł prawny.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. W granicach planu zakazuje się lokalizowania:
 - 1) elektrowni wiatrowych,
 - 2) elektrowni fotowoltaicznych za wyjątkiem małych instalacji odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej mniejszej niż 100 kW oraz mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 3) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - 4) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi.
10. 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.
11. Obszar w granicach planu położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych, zgodnie z §13 ust 1 niniejszej uchwały. Na przedmiotowych terenach ustala się zakaz działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych.

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

1. Obszar objęty sporządzanym planem położony jest w granicach strefy konserwatorskiej ochrony ekspozycji, w której przedmiot ochrony stanowi widok na sylwetę miasta Reszla od południowego zachodu. Ochrona widoku na Zamek biskupów warmińskich i Kościół farny pw. św. Piotra i Pawła z drogi wojewódzkiej nr 593 w kierunku północnym jest realizowana poprzez ukształtowanie wysokości zabudowy w ustaleniach szczegółowych.

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

1. Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**.
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, budynku garażowego oraz budynków gospodarczych i obiektów małej architektury,
 - 3) Na terenie 7MN, 8MN, 9MN dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej.
 - 4) Dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego i garażowego/gospodarczego w jednej bryle.
 - 5) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
 - b) miejsc postojowych i obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,
 - c) dojazdów do nieruchomości
 - d) ogrodzeń,
 - 6) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,07.
 - 7) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,9.
 - 8) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%.
 - 9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 55%.
 - 10) Wysokość zabudowy: do 10 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.
 - 11) Poziom posadowienia parteru – nie więcej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego poziomu terenu po obrysie budynku.
 - 12) Liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.
 - 13) Dopuszcza się realizację piwnic.
 - 14) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 36°-45°.
 - 15) Układ głównej kalenicy budynku mieszkalnego – równoległe do frontu działki.
 - 16) Rodzaj i kolorystyka dachu wysokiego – dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki.
 - 17) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk w jasnych kolorach pastelowych oraz bieli, a także cegła ceramiczna, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
 - 18) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach pełnych przęseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych..
 - 19) Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.
 - 20) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 2 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.
 - 21) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) na terenach 3MN i 4MN: 820 m²,
 - b) na terenach 1MN, 2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN: 1000 m²,
2. Tereny **zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczone symbolami: **1MNU. 2MNU**.
 - 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
 - 2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z częścią usługową lub jednego budynku usługowego,
- b) budynku gospodarczego, garażowego oraz obiektów małej architektury,
- 3) Dopuszcza się realizację budynków o funkcji podstawowej w jednej bryle z budynkiem garażowym lub gospodarczym.
- 4) Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej.
- 5) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
 - b) miejsc postojowych i obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,
 - c) dojazdów do nieruchomości,
 - d) ogrodzeń,
- 6) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,07.
- 7) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,2.
- 8) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%.
- 9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.
- 10) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%.
- 11) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 35%.
- 12) Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: od 70 m² do 200 m².
- 13) Powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego: do 100 m².
- 14) Wysokość zabudowy: do 11 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9 m, wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.
- 15) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i mieszkano-usługowych: dwie kondygnacje z drugą w poddaszu użytkowym.
- 16) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – do dwóch kondygnacji z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.
- 17) Dopuszcza się realizację piwnic.
- 18) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 36°-45°.
- 19) Układ głównej kalenicy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – równoległe do frontu działki.
- 22) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki, dla budynków usługowych dopuszcza się materiały dachówkopodobne o formie dachówek ceramicznych tradycyjnych o matowym wykończeniu i kolorze czerwonym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki.
- 20) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk w jasnych kolorach pastelowych oraz bieli, a także cegła ceramiczna, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
- 21) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach pełnych przęseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych.
- 22) Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.

- 23) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 2 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny i min. 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług.
- 24) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- 1200 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkalno-usługowej, usługowej,
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla jednego segmentu budynku bliźniaka.

3. Tereny **zabudowy usługowej**, oznaczone symbolami: **1U, 2U**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
- 2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizację:
 - a) budynków usługowych z zakresu usług nieuciążliwych a także o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²,
 - b) obiektów małej architektury.
- 3) Na terenie 1U dopuszcza się realizację stacji paliw.
- 4) Dopuszcza się realizację budynków o funkcji podstawowej w jednej bryle z budynkiem garażowym lub gospodarczym.
- 5) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
 - b) miejsc postojowych i obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,
 - c) dojazdów do nieruchomości,
 - d) ogrodzeń,
- 6) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,07.
- 7) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,5.
- 8) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.
- 9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 35%.
- 10) Wysokość zabudowy: do 11 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.
- 11) Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale od 30°-45°. Dla wiat nad dystrybutorami stacji paliw dopuszcza się dachy płaskie.
- 23) Rodzaj i kolorystyka dachu wysokiego – dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne o formie dachówek ceramicznych tradycyjnych o matowym wykończeniu i kolorze czerwonym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki.
- 25) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk w jasnych kolorach pastelowych oraz bieli, a także cegła ceramiczna, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
- 12) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach pełnych przęseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych.
- 13) Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.
- 14) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe:
 - a) min. 5 miejsca postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych.
 - b) Min. 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla pozostałych funkcji usługowych.
- 15) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy usługowej: 1300 m².

16) Obsługa komunikacyjna terenu – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

4. Tereny **zieleni urządzonej**, oznaczone symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP**.

- 1) Przeznaczenie: zieleń urządzona.
- 2) Dla terenu 2ZP ustala się możliwość wykorzystania na cele poprawy zagospodarowania przyległych terenów mieszkaniowych z możliwością bilansowania powierzchni biologicznie czynnej.
- 3) Dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów małej architektury oraz wiat związanych z obsługą terenu,
 - b) sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) ciągów spacerowych i rowerowych,
 - d) ogrodzeń.
- 4) Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w wielkości 70%.
- 5) Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wielkości 15%.
- 6) Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wiaty w wielkości do 50 m².
- 7) Wysokość zabudowy: do 4 m.
- 8) Zadaszenia należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12°-35° z dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w kolorze czerwonym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki

5. Teren **zieleni urządzonej**, oznaczony symbolem **6ZP**.

- 1) Przeznaczenie: zieleń urządzona.
- 2) Dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) Wysokość zabudowy: 3 m,
- 4) Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w wielkości 70%.

6. Tereny **dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczone symbolem **1KDD**.

- 1) Przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych;
- 3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu, min. 10 m,
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Tereny **dróg wewnętrznych**, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**.

- 1) Przeznaczenie: drogi wewnętrznej;
- 2) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych;
- 3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Tereny **ciągów pieszo-jezdných**, oznaczone symbolami: **1KDJ, 2KDJ**.

- 4) Przeznaczenie: ciągi pieszo-jezdne;

- 5) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych;
- 6) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - c) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Tereny **ciągów pieszych**, oznaczone symbolami: **1KP, 2KP**.
 - 1) Przeznaczenie: ciągi piesze;
 - 2) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych;
 - 3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. 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 elektroenergetycznych, średniego i niskiego napięcia, 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.
2. W granicach planu podziały nieruchomości na działki budowlane powinny spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami planu.

§ 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:
 - 1) przyległych do granic opracowania dróg publicznych;
 - 2) drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem 1KDD;
 - 3) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW;
 - 4) ciągów pieszo-jednych, oznaczonych symbolami: 1KDJ, 2KDJ;
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 należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 7) Roboty budowlane oraz lokalizacje sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej SN i nN i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi. Dopuszcza się lokalizację ww. sieci i urządzeń na terenach oznaczonych symbolem ZP oraz 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 nie zmieniający 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 lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN w liniach rozgraniczających pasów drogowych. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nN w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 10) Ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych niskiego i średniego napięcia 15kV na podstawie właściwych przepisów odrębnych.
 - 11) Dopuszcza się uzupełnienie zasilania z indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem §6 ust. 9.
 - 12) Dopuszcza się dostosowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej do zwiększonego poboru mocy.
 - 13) 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.
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 ponadlokalnym, o których mowa przepisach art. 2 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Tereny oznaczone w rysunku planu symbolami 1KDD stanowią ustalone w planie lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa 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"

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

1. W graniach 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%.

§ 17. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Reszla.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.