DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 11 stycznia 2022 r.

Poz. 248

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 2022-01-11 14:32:04

UCHWAŁA NR XLVII/302/2021
RADY MIEJSKIEJ W RESZLU

z dnia 25 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Reszla w rejonie ulic: T Kościuszki, Słowiańskiej, M. Konopnickiej oraz pomiędzy ul. M. Kopernika a ul. W. Pola

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Reszla w rejonie ulic: T Kościuszki, Słowiańskiej, M. Konopnickiej oraz pomiędzy ul. M. Kopernika a ul. W. Pola, zwany dalej „planem".

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XXIV/171/2020 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 29 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Reszla w rejonie ul. T Kościuszki, Słowiańskiej, M. Konopnickiej oraz pomiędzy ul. M. Kopernika a ul. W. Pola.

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 (obszar pomiędzy ul. M. Kopernika a ul. W. Pola), Nr 2 (obszar w rejonie ul. Słowiańskiej) i Nr 3 (obszar w rejonie ul. M. Konopnickiej)

3) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, który stanowi załącznik Nr 4 (obszar w rejonie ul. T Kościuszki)

4) rozstrzygnięcia wymaganego przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które stanowi załącznik Nr 5 do uchwały.

5) dane przestrzenne dla niniejszego planu miejscowego, wymagane przepisami art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 6 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) obowiązujących linii zabudowy,

5) strefy ochrony konserwatorskiej „B",

6) strefy ochrony konserwatorskiej „B1"

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) granic administracyjnych miasta Reszla,

2) położenia planu w granicach aglomeracji Reszel,

3) położenia 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. 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 ściany 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) obowiązująca linia zabudowy – oznacza linię, na której należy sytuować elewację budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze, gzymsy, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy. Dla budynków garażowych i gospodarczych obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy.

7) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych.

8) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

9) 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 mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,

3) U – na cele zabudowy usługowej,

4) US – na cele usług sportu i rekreacji,

5) ZP – na cele zieleni urządzonej,

6) KDD – na cele dróg publicznych klasy dojazdowej,

7) KDW – na cele dróg wewnętrznych,

§ 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. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

1) funkcja budynku jest zgodna z przeznaczeniem terenu, na którym jest posadowiony budynek,

2) budynek nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. Zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.

5. Na terenach MN, MNU, U dopuszcza się lokalizowanie budynków w zbliżeniu lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W granicach planu należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni oraz wkomponowania zadrzewień w sposób zagospodarowania terenów.

7. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji.

8. W ramach jednego zamierzenia budowlanego ustala się zastosowanie jednolitej kolorystyki połaci dachowych.

§ 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, tereny oznaczone symbolami:

1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) MW – jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej,

3) MNU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

4) US, 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 wspomnianych 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 zakazuję się lokalizowania:

1) elektrowni wiatrowych,

2) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

3) 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. Tereny w granicach planu położone są w zasięgu głównych zbiorników 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. W granicach Strefy ochrony konserwatorskiej „B” i „B1” ustala się utrzymanie zasadniczych elementów rozplanowania, istniejącej substancji o wartościach kulturowych, tj.:

1) historycznego układ ulic i placów,

2) historycznego podziału parcelacyjnego,

3) historycznej skali zabudowy,

4) historycznej zieleni

2. Dodatkowo w graniach strefy „B1” ustala się ochronę istniejącego historycznego układu ulic, skali zabudowy i historycznej zabudowy mieszkaniowej z zapleczem gospodarczym i ogródkami.

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

1. Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami:

1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN.

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, budynków garażowych oraz budynków gospodarczych i obiektów małej architektury,

3) 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 60%.

10) Wysokość zabudowy: do 8 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 budynków mieszkalnych –dwie kondygnacje nadziemne z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.

13) Dopuszcza się realizacje piwnic.

14) Zadaszenia budynków mieszkalnych należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale od 38°-40°.

15) Układ głównej kalenicy budynku mieszkalnego:

a) na terenie oznaczonym symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN – równolegle do frontu działki.

b) na terenie oznaczonym symbolem 6MN – prostopadle do frontu działki.

16) Rodzaj i kolorystyka dachu– dachówka ceramiczna lub materiały dachówko podobne o formie dachówek ceramicznych tradycyjnych o matowym wykończeniu i kolorze czerwonym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki.

17) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – materiały naturalne: tynk w kolorach jasnych, cegła ceramiczna spoinowana, drewno, elementy z kamienia.

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.

2. Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**, oznaczone symbolami: **1MNU**.

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.

2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z częścią usługową lub jednego budynku usługowego w zabudowie szeregowej,

b) budynków gospodarczych, garaży oraz obiektów małej architektury,

3) Dopuszcza się realizację budynków wymienionych w ust 2 pkt 2 lit. a) w jednej bryle z budynkiem garażowym lub gospodarczym.

4) Dopuszcza się realizację zespołów garażowych.

5) Dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,

b) miejsc postojowych i obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,

c) 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 50%.

9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%.

10) Wysokość zabudowy: do 9 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.

11) Maksymalna liczba kondygnacji budynków mieszkalnych, mieszkano-usługowych i usługowych: dwie kondygnacje nadziemne z drugą w poddaszu użytkowym.

12) Dopuszcza się realizacje piwnic.

13) Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 38°-40°. Dla budynków gospodarczy i garażowych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylania w przedziale 25°-40°.

14) Układ głównej kalenicy budynków mieszkalnych, mieszkano-usługowych i usługowych: równolegle do frontu działki.

15) Układ głównej kalenicy budynków garażowych, gospodarczych: równolegle lub prostopadle do frontu działki

16) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne o formie dachówek ceramicznych tradycyjnych o matowym wykończeniu i kolorze czerwonym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki.

17) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – materiały naturalne: tynk w kolorach jasnych, cegła ceramiczna spoinowana, drewno, elementy z kamienia.

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 i min. 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług.

21) Ustala się zachowanie historycznego podziału działek.

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

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:

a) jednego budynku usługowego z zakresu usług nieuciążliwych a także o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m^2,

b) obiektów małej architektury,

3) Dopuszcza się realizację budynków o funkcji podstawowej w jednej bryle z budynkiem garażowym lub gospodarczym.

4) 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,

5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,07.

6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,3.

7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%.

8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 35%.

9) Wysokość zabudowy: do 9 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.

10) Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale od 15°-35°.

11) Rodzaj i kolorystyka dachów –dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne o formie dachówek ceramicznych tradycyjnych o matowym wykończeniu i kolorze czerwonym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki.

12) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – materiały naturalne: tynk w kolorach jasnych, cegła ceramiczna spoinowana, drewno, elementy z kamienia.

13) 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.

14) Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.

15) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe:

a) min. 5 miejsca postojowych na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów handlowych.

b) Min. 3 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej dla pozostałych funkcji usługowych.

16) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy usługowej: 1300 m^2,

4. Tereny **zabudowy usługowej**, oznaczone symbolami: **2U**.

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:

a) jednego budynku usługowego z zakresu usług nieuciążliwych a także o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m^2,

b) budynków garażowych i gospodarczych,

c) obiektów małej architektury.

3) Dopuszcza się realizację budynków o funkcji podstawowej w jednej bryle z budynkiem garażowym lub gospodarczym.

4) 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,

5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,07.

6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,7.

7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 35%.

8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 35%.

9) Wysokość zabudowy: do 8 m.

10) Zadaszenia budynków usługowych należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale od 38°-40°.

11) Rodzaj i kolorystyka dachów –dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne o formie dachówek ceramicznych tradycyjnych o matowym wykończeniu i kolorze czerwonym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki.

12) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – materiały naturalne: tynk w kolorach jasnych, cegła ceramiczna spoinowana, drewno, elementy z kamienia.

13) 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.

14) Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.

15) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 3 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowych.

5. Tereny **usług sportu i rekreacji**, oznaczone symbolami: **1US**.

1) Przeznaczenie: usługi sportu i rekreacji.

2) Adaptuje się istniejącą zabudowy i zagospodarowanie terenu

3) Dopuszcza się realizację:

a) zespołu boisk, urządzeń sportowo-rekreacyjnych i placów zabaw,

b) budynków niezbędnych do obsługi terenu,

c) obiektów małej architektury i innych elementów urządzenia terenu wynikających z funkcji przeznaczenia terenu,

d) sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) miejsc postojowych i obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,

4) Maksymalna wysokość zabudowy (z wyjątkiem ogrodzeń i elementów infrastruktury technicznej i sportowej): do 9 m

5) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy ustala się w wielkości 10%.

6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się w wielkości 70%.

7) Ogrodzenie terenu należy kształtować do maksymalnej wysokości 5 m od poziomu terenu.

8) Ustala się ochronę cennego drzewostanu poprzez utrzymanie i pielęgnację prowadzoną zgodnie ze sztuką, projektowana zieleń i nowe nasadzenia powinny mieć charakter szpalerowy wzdłuż granic terenu.

6. Tereny **zieleni urządzonej**, oznaczone symbolem **1ZP**.

1) Przeznaczenie: zieleń urządzona.

2) Dopuszcza się realizację:

a) obiektów małej architektury,

b) sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) ciągów spacerowych i rowerowych,

3) Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w wielkości 80%.

7. Tereny **dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczone symbolem **1KDD, 2KDD,**

3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD.

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,

b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

8. Tereny **dróg wewnętrznych**, oznaczone symbolami: **1KDW**.

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 zgodne z przepisami odrębnymi.

9. 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) dróg publicznych gminnych oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD;

3) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KDW;

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 urządzeń elektroenergetycznych należy realizować w liniach rozgraniczających dróg. 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 w energię elektryczną wytwarzaną ze źródeł odnawialnych, przez urządzenia o mocy do 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 cieplną ze źródeł charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń powietrza.

§ 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, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 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"

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. Na terenie 1U dopuszcza się lokalizację tymczasowych hal namiotowych w celach wystawowych, handlowych i magazynowych na okres nie dłuższy niż 3 miesiące w roku.

2. Wysokość obiektów tymczasowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu 1U.

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

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Reszla.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Reszlu

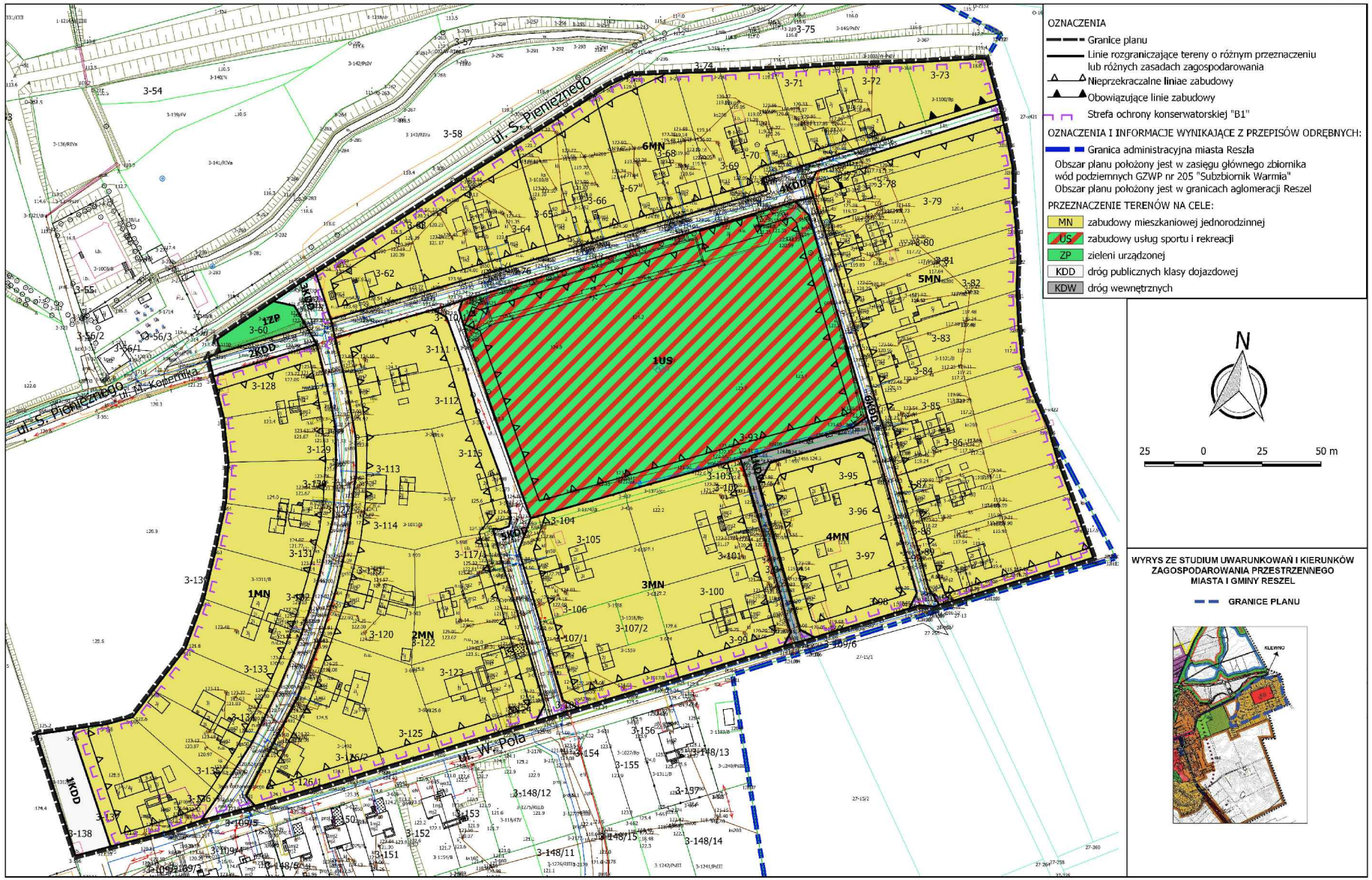
Beata Subocz

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RESZEL

OBSZAR POMIĘDZY UL. M. KOPERNIKA A UL. W. POLA

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLVII/302/2021
RADY MIEJSKIEJ W RESZLU
Z DNIA 25.11.2021 R.

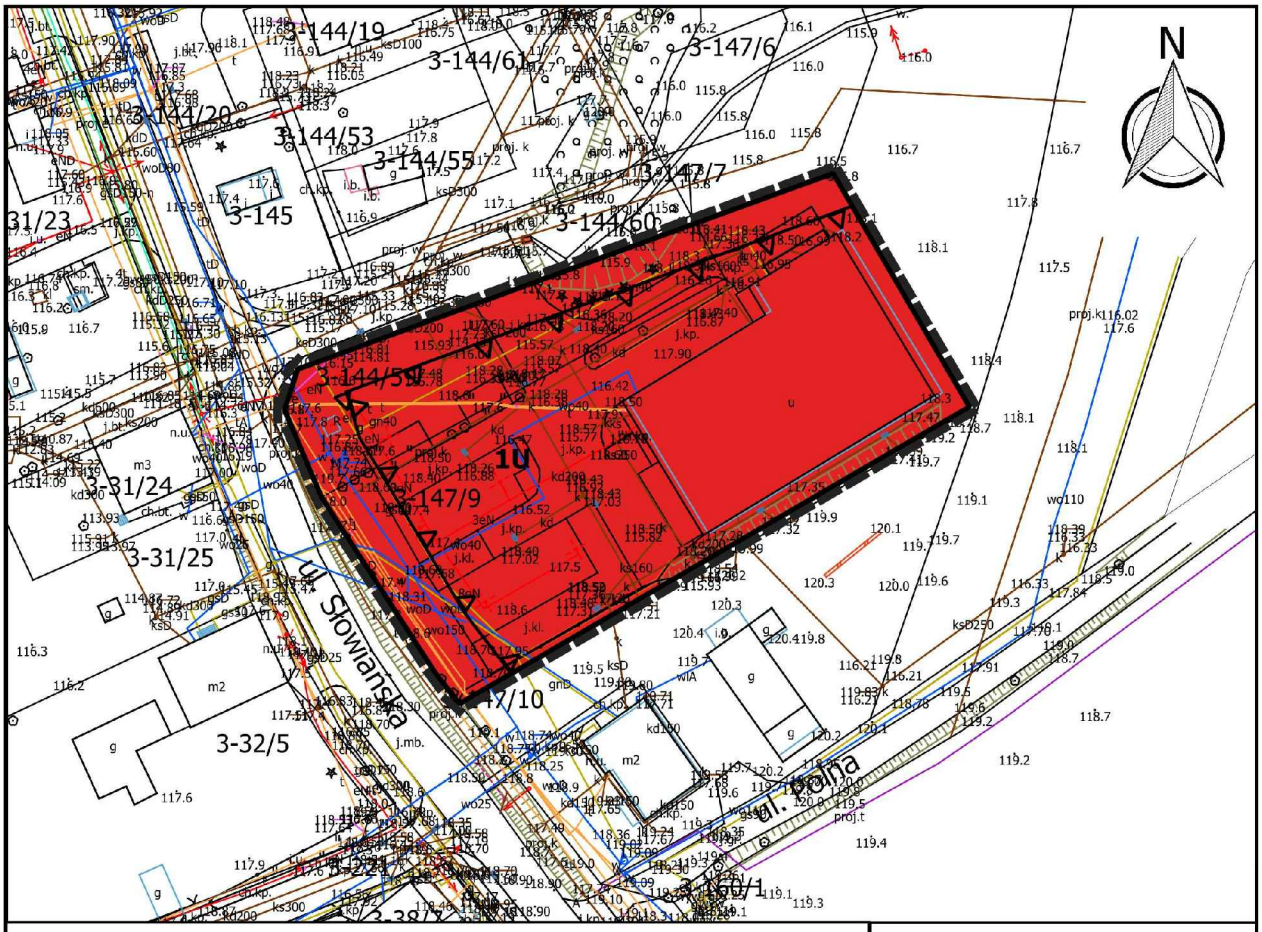


RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RESZEL

OBSZAR W REJONIE UL. SŁOWIAŃSKIEJ
SKALA 1:1000

25 0 25 m

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XLVII/302/2021
RADY MIEJSKIEJ W RESZLU
Z DNIA 25.11.2021 R.



OZNACZENIA:

Granice planu

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalne liniae zabudowy

OZNACZENIA I INFORMACJE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

Obszar planu położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 205 "Subzbiornik Warmia"

Obszar planu położony jest w granicach aglomeracji Reszel

PRZEZNACZENIE TERENÓW NA CELE:

U zabudowy usługowej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY RESZEL

GRANICE PLANU

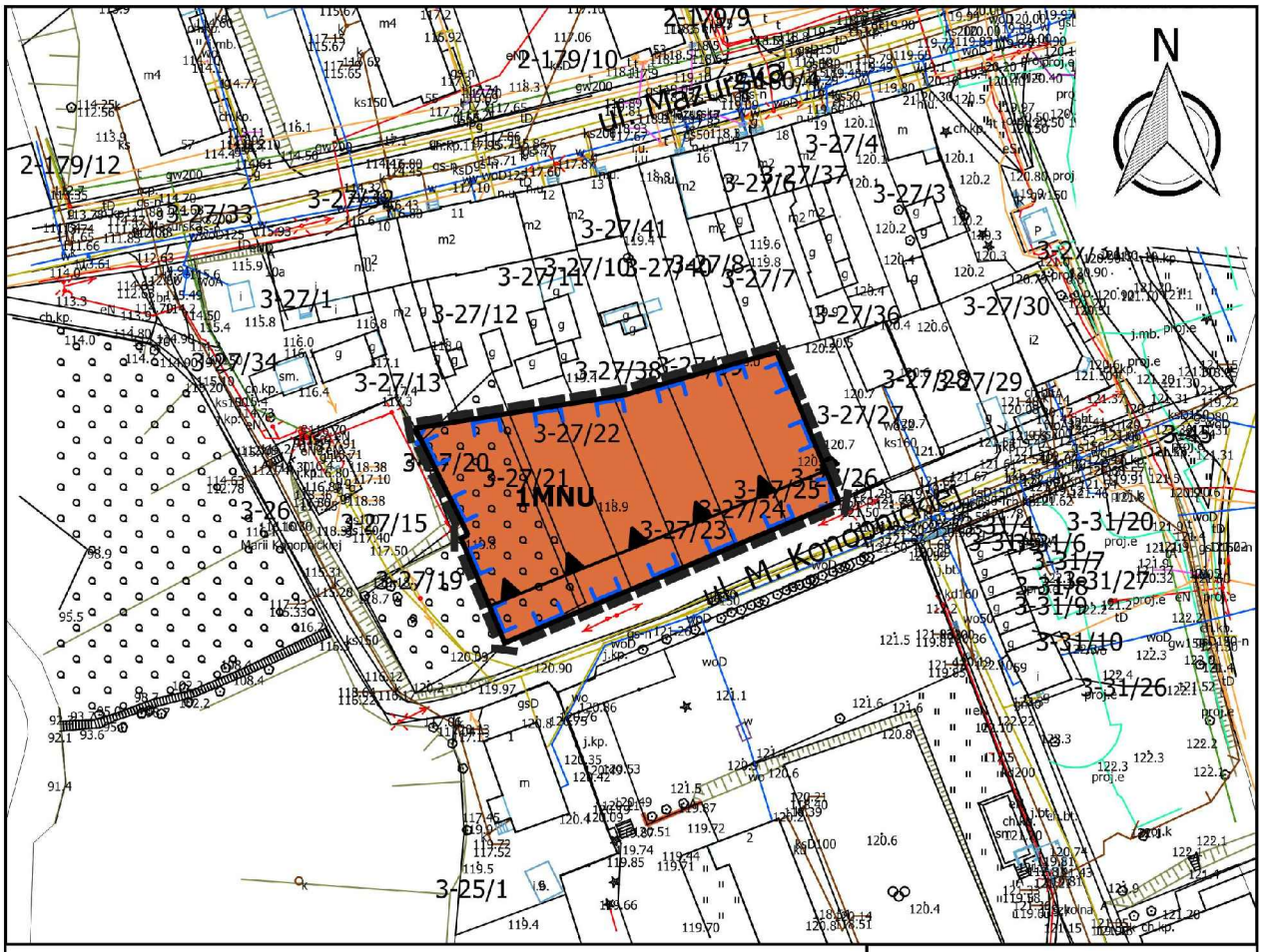


RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RESZEL

OBSZAR W REJONIE UL. M. KONOPNICKIEJ
SKALA 1:1000

25 0 25 m

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XLVII/302/2021
RADY MIEJSKIEJ W RESZLU
Z DNIA 25.11.2021 R.



OZNACZENIA:

- Granice planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Strefa ochrony konserwatorskiej "B"

OZNACZENIA I INFORMACJE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

Obszar planu położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 205 "Subzbiornik Warmia"
Obszar planu położony jest w granicach aglomeracji Reszel

PRZEZNACZENIE TERENÓW NA CELE:

MNU zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY RESZEL

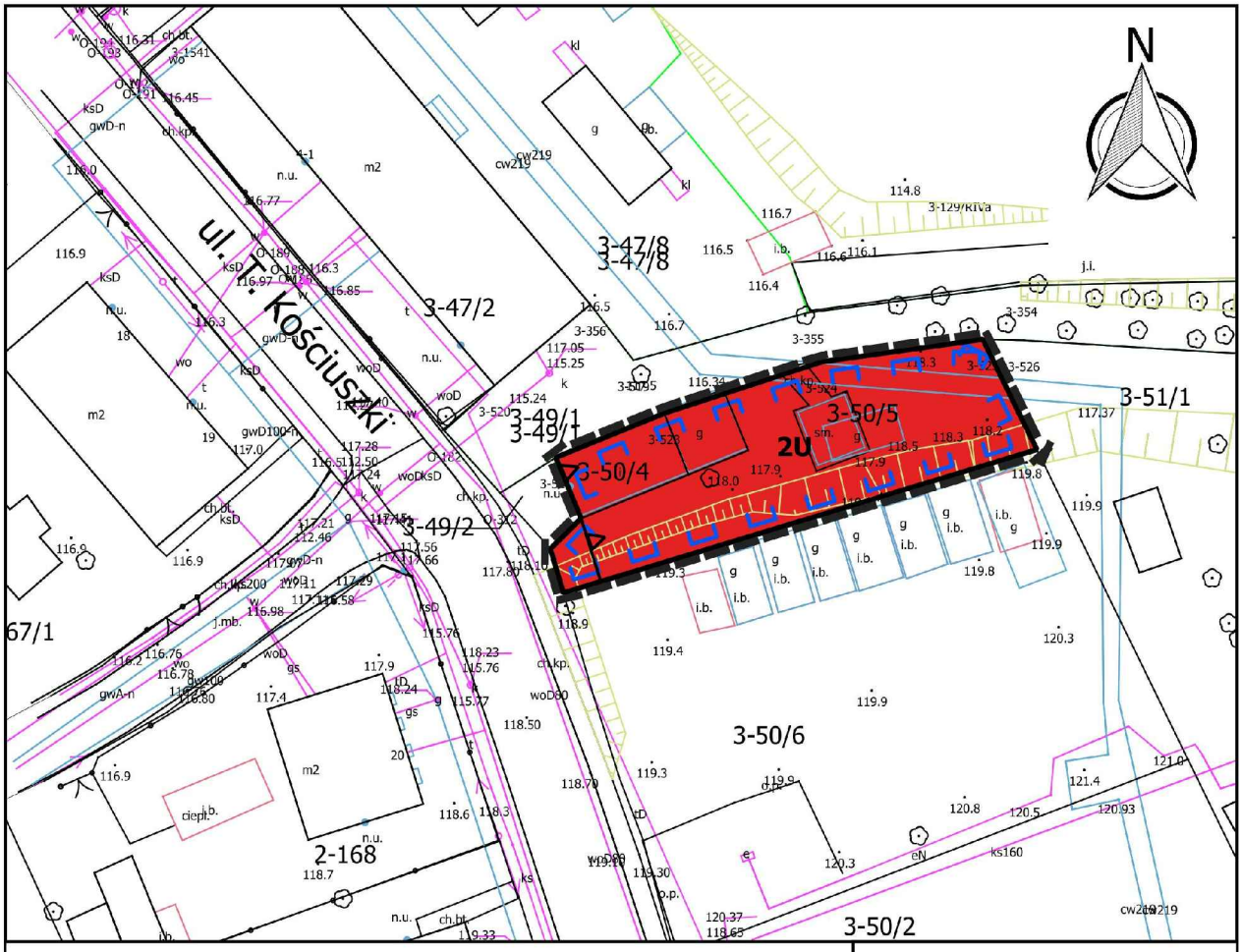
GRANICE PLANU



RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RESZEL

OBSZAR W REJONIE UL. T. KOŚCIUSZKI
SKALA 1:500
10 0 10 m

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR XLVII/302/2021
RADY MIEJSKIEJ W RESZLU
Z DNIA 25.11.2021 R.



OZNACZENIA:

- Granice planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne liniae zabudowy
- Strefa ochrony konserwatorskiej "B"

OZNACZENIA I INFORMACJE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

Obszar planu położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 205 "Subzbiornik Warmia"
Obszar planu położony jest w granicach aglomeracji Reszel

PRZEZNACZENIE TERENÓW NA CELE:

U zabudowy usługowej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY RESZEL

GRANICE PLANU



Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr XLVII/302/2021
Rady Miejskiej w Reszlu
z dnia 25.11.2021r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska w Reszlu postanawia, co następuje:

1. Do projektu planu na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono uwagi w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozpatrzenie uwag zawiera tabela nr 1.

Tabela nr 1. Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Reszla w rejonie ulic: T. Kościuszki, Słowiańskiej, M. Konopnickiej oraz pomiędzy ul. M. Kopernika a ul. W. Pola.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1	25.08.2021 (dyskusja publiczna)	Osoba fizyczna (*Mirosław Sojecki)	Umożliwienie przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku starej Kuźni w kierunku usługowym (muzeum kowalstwa i usługi towarzyszące)	Działka ewidencyjna nr 50/5 obręb 3 Reszel	MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Uwaga uwzględniona
2.	25.08.2021 (dyskusja publiczna)	Osoba fizyczna (*Felicjan Bejnar)	Umożliwienie realizacji garaży w tym zespołów garaży bez przesądzania kierunku kalenicy tychże budynków	Działka przy ul. M. Konopnickiej	MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa	Uwaga uwzględniona

W tym stanie rzeczy Burmistrz Reszla nie znajduje kwalifikacji naruszenia interesu prawnego wnoszących uwagi, ponieważ działanie w sprawie mieści się w granicach obowiązujących norm materialnych i prawnych, uprawniających w ramach ustawowej samodzielności planistycznej gminy samorządowej do wskazania przedmiotowego terenu na kierunkowe cele, określone jak w projekcie planu.

2. Do projektu planu na etapie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W związku z treścią § 11 ust 2 i ust 4 oraz §12 ust 2 uchwały w granicach planu występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz lokalizacje inwestycji celu

publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa przepisach art. 2 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Inwestycje o których mowa w ust. 2 będą realizowane na zasadach określonych w uchwale oraz zgodnie z przepisami odrębnymi: strategie, plany i programy uchwalone przez Radę Miejską w Reszlu w tym wieloletnimi planami rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnimi programami inwestycyjnymi.

5. Inwestycje te realizowane przez Gminę, będą finansowane z następujących źródeł:
   a) środki własne budżetu Gminy;
   b) środki UE i budżetu państwa pozyskiwane w ramach unijnych programów pomocowych;
   c) środki innych instytucji i programów krajowych i międzynarodowych;
   d) kredyty i pożyczki, o ile inne źródła okażą się niewystarczające, a Rada Miejska wyrazi zgodę na taką formę finansowania;
   e) inne źródła zewnętrzne w oparciu o przepisy odrębne.

6. Realizacja nadmienionych inwestycji będzie finansowana w trybie przepisów o finansach publicznych stosownie do możliwości budżetowych Gminy.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XLVII/302/2021
Rady Miejskiej w Reszlu
z dnia 25 listopada 2021 r.
Zalacznik6.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę