

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY LIDZBARK WARMIŃSKI**



**Załącznik nr 4 do Uchwały nr XXV/203/2017
Rady Gminy Lidzbark Warmiński
z dnia 31 sierpnia 2017r.**

**UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ
ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM**

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY LIDZBARK WARMIŃSKI**

Zmianę studium wprowadzoną zarządzeniem zastępczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia, znak: wyróżniono kolorem czerwonym.

Zmianę sporządziło:

Przedsiębiorstwo Gospodarki Gruntami „Topoz” Maciej Wronka

w składzie autorskim:

mgr inż. Maciej Wronka, mgr inż. Emilia Gałuszka – Wronka

I. Podstawy formalno-prawne sporządzenia zmiany studium

Niniejsze Studium zostało opracowane zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1703), a prace nad nim zostały rozpoczęte na podstawie Uchwały Nr XLII/341/2014 Rady Gminy Lidzbark Warmiński z dnia 25 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lidzbark Warmiński.

II. Rola zmiany studium

Studium, jak i również jego zmiana nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych. Jest natomiast wykładnią gminnej polityki przestrzennej i jedynym dokumentem, w którym gmina określa zasady rozwoju przestrzennego, a ustalenia w nim zawarte są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium ma również za zadanie uporządkowanie zasobu informacji przestrzennych w gminie o uwarunkowaniach rozwoju i przyszłych planach inwestycyjnych. Studium określa optymalne kierunki rozwoju całej gminy mając na uwadze min. dotychczasowe zagospodarowanie, możliwości inwestycyjne oraz oczekiwania społeczne w związku ze złożonymi wnioskami.

III. Struktura dokumentu zmiany studium

Niniejszy dokument zmiany studium składa się z następujących elementów:

- Tekst zmiany studium. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Tekst ujednolicony – załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXV/203/2017 Rady Gminy Lidzbark Warmiński z dnia 31 sierpnia 2017 roku;
- Tekst zmiany studium. Kierunki rozwoju przestrzennego. Tekst ujednolicony – załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXV/203/2017 Rady Gminy Lidzbark Warmiński z dnia 31 sierpnia 2017 roku;
- Gmina Lidzbark Warmiński. Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Rysunek zmiany studium w skali 1:25 000.
Wersja ujednolicona z wyróżnieniem wprowadzonych zmian – załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXV/203/2017 Rady Gminy Lidzbark Warmiński z dnia 31 sierpnia 2017 roku.
- Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń projektu zmiany studium – załącznik nr 4 do Uchwały Nr XXV/203/2017 Rady Gminy Lidzbark Warmiński z dnia 31 sierpnia 2017 roku;

IV. Główne elementy niniejszej zmiany studium

Niniejsza zmiana studium, zgodnie z uchwałą intencyjną dotyczy obszaru gminy ograniczonego do sołectw: Łabno, Medyny, Kochanówka, Kierz i Pilnik.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lidzbark Warmiński, opracowywanego na podstawie uchwały intencyjnej nr XLII/341/2014 Rady Gminy Lidzbark Warmiński z dnia 25 lipca 2014 r., dotyczy w szczególności wprowadzenia do studium:

- obszarów udokumentowanych złóż kopalin zgodnie z art. 95 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo Geologiczne i górnicze (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 196 z późn. zm.);
- wprowadzenia obszarów ochrony uzdrowskiej wynikających z przepisów Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 651);
- dostosowania dokumentu do obowiązujących przepisów prawa.

Metodyka opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lidzbark Warmiński, opracowywanego na podstawie uchwały intencyjnej nr XLII/341/2014 Rady Gminy Lidzbark Warmiński, polega w istocie na stworzeniu wersji ujednoliconej, pozostawienie pierwotnego tekstu bez zmian lub uaktualnieniu, wprowadzeniu do tekstu nowych zapisów stanowiących jego aktualizację oraz wzbogacenie treści bezpośrednio odnoszących się do obszaru zmiany studium pochyłą czcionką i wyróżnieniu kolorem niebieskim. Niektóre informacje skreślono i poddano dezaktualizacji.

V. Podział na tereny funkcjonalne

Niniejsza zmiana studium dotyczy w istocie na wprowadzenie dokumentu udokumentowanych złóż kopalin, projektowanych stref ochrony uzdrowskiej oraz dostosowanie studium do obowiązujących przepisów prawa, w szczególności dostosowanie treści zmienionego dokumentu do zakresu studium określonego w przepisach Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu studium, nie wprowadzono nowego podziału na tereny funkcjonalne.

W obszarze zmiany studium są następujące funkcje zabudowy:

- funkcja mieszkaniowo – usługowa;
- tereny usług turystycznych, sportu i rekreacji;
- w ramach funkcji przemysłu, składów, rzemiosła uciążliwego, ferm hodowlanych i baz produkcyjnych rolnictwa oraz funkcji mieszkaniowo – usługową dopuszcza się zabudowę zagrodową.

Dla strefy „A” ochrony strefy ochrony uzdrowskiej sporządza się obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla którego wyznacza się następujące funkcje zabudowy:

- zabudowa usługowa, lecznictwa uzdrowiskowego i ochrony zdrowia;
- zabudowa usług sanatoryjnych i turystyki.

Funkcje zabudowy wskazane w planie dla strefy „A” ochrony strefy ochrony uzdrowiskowej funkcje zabudowy usługowej, lecznictwa uzdrowiskowego i ochrony zdrowia oraz zabudowy usług sanatoryjnych zaliczono do kategorii zabudowy usługowej.

Wśród funkcji mieszkaniowo – usługowej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową. Dopuszcza się również zabudowę zagrodową.

VI. Istotne elementy będące przedmiotem zmiany studium

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lidzbark Warmiński, opracowywanego na podstawie uchwały intencyjnej nr XLII/341/2014 Rady Gminy Lidzbark Warmiński z dnia 25 lipca 2014 r., dotyczy w szczególności wprowadzenia do studium:

- obszarów udokumentowanych złóż kopalin zgodnie z art. 95 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo Geologiczne i górnicze (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 196 z późn. zm.);
- wprowadzenia obszarów ochrony uzdrowiskowej wynikających z przepisów Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 651);
- dostosowania dokumentu do obowiązujących przepisów prawa.

Pierwotny dokument w odniesieniu do obszaru zmiany studium w części dotyczącej uwarunkowań zaktualizowano o następujący zakres:

- występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- zadania służące realizacji ponadlokalnych zadań publicznych;
- wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej;
- uwarunkowania dotyczące ochrony uzdrowiskowej .

Pierwotny dokument w odniesieniu do obszaru zmiany studium w części dotyczącej kierunków zaktualizowano o następujący zakres:

- lecznictwo uzdrowiskowe;
- obszary, dla których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- obszary, dla których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary

rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej;

- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych;
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (dz. u. nr 41, poz. 412, z późn. zm.);
- obiekty lub obszary, dla których w złożu kopaliny filar ochronny;
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji;
- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Ponadto zaktualizowano dokument w oparciu o obowiązujące przepisy i zasady w zakresie gospodarki odpadami oraz odniesiono dokument do obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

VII. Synteza ustaleń głównych elementów zmiany studium

Udokumentowane złoża kopalin

W obrębie obszaru zmiany studium występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego:

- „Kochanówka II” – złożo rozpoznane szczegółowo, eksploatowane w przeszłości (eksploatacja zaniechana ze względów ekonomicznych), dokumentacja złoża przyjęta przez Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego dnia 05 grudnia 2011 r. (OŚ-GW.7427.54.2011), złożo o powierzchni 8,33 ha i zasobach bilansowych 662,74 tys. ton;
- „Kochanówka IV” – złożo rozpoznane szczegółowo, nieeksploatowane, dokumentacja złoża przyjęta przez Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego dnia 28 sierpnia 2010 r. (OŚ-GW.514-15/10), złożo o powierzchni 8,33 ha i zasobach bilansowych 1526,18 tys. ton, dla złoża ustanowiono obszar i teren górniczy;
- „Kochanówka V” – złożo rozpoznane szczegółowo, nieeksploatowane, dokumentacja złoża przyjęta przez Starostę Lidzbarskiego dnia 12 czerwca 2012 r. (OŚ.6528.3.2012), złożo o powierzchni 1,76 ha i zasobach bilansowych 170,6 tys. ton;
- „Kochanówka VI” – złożo rozpoznane szczegółowo, nieeksploatowane, dokumentacja złoża przyjęta przez Starostę Lidzbarskiego dnia 12 czerwca 2012 r. (OŚ.6528.4.2012), złożo o powierzchni 1,99 ha i zasobach bilansowych 165,5 tys. ton;

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY LIDZBARK WARMIŃSKI**

- „Kierz” – złoża rozpoznane szczegółowo, nieeksploatowane, dokumentacja złoża przyjęta przez Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego dnia 06 lutego 2012 r. (OŚ-GW.7427.4.2012), złoża o powierzchni 3,59 ha i zasobach bilansowych 408,87 tys. ton.

Wykaz udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Lidzbark Warmiński							
Nazwa Złoża	ID złoża (numer systemowy)	Miejscowość, Obręb	Rodzaj surowca	Organ zatwierdzający dokumentację	Znak i data decyzji zatwierdzającej dokumentację złoża	Zasób bilansowy złoża (tys. m3)	Powierzchnia złoża (ha)
Kochanówka II	3608	Kierz, Kochanówka	Kruszywa naturalne	Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego	OŚGW.7427.54.201 1 z dnia 05.12.2011	A+B 0,00	2,538
						C1 266,29	
						C2 0,00	
						D 0,00	
Kochanówka IV	14578	Kierz dz. 4/1-3, 8/1-2, 34/2	Kruszywa naturalne	Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego	OŚ-GW.514-15/10 z dnia 28.08.2010	A+B 0,00	8,330
						C1 1144,71	
						C2 0,00	
						D 0,00	
Kochanówka V	16093	Kochanówka dz.226/4	Kruszywa naturalne	Starosta Lidzbarski	OŚ.6528.3.2012 z dnia 12.06.2012	A+B 0,00	1,755
						C1 170,60	
						C2 0,00	
						D 0,00	
Kochanówka VI	16094	Kochanówka dz. 226/4	Kruszywa naturalne	Starosta Lidzbarski	OŚ.6528.4.2012 z dnia 12.06.2012	A+B 0,00	1,999
						C1 165,50	
						C2 0,00	
						D 0,00	
Kierz	15982	Kierz dz. 9/1, 10, 12/1, Kochanówka dz. 54/1	Kruszywa naturalne	Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego	OŚ- GW.7427.4.2012 z dnia 06.02.2012	A+B 0,00	3,594
						C1 408,87	
						C2 0,00	
						D 0,00	
Udokumentowane złoża kopalin na terenie gminy Lidzbark Warmiński wprowadzone do studium zarządzeniem zastępczym Wojewody Warmińsko – Mazurskiego							
Nazwa Złoża	ID złoża (numer systemowy)	Miejscowość, Obręb	Rodzaj surowca	Organ zatwierdzający dokumentację	Znak i data decyzji zatwierdzającej dokumentację złoża	Zasób bilansowy złoża (tys. m3)	Powierzchnia złoża (ha)
Bugi	5201	Bugi	Kruszywa naturalne	Wojewoda Warmińsko-Mazurski	OŚR/O.II.7414/15- 34/00 z dnia 26.10.2015	A+B 0,00	4,170
						C1 0,00	
						C2 349,00	
						D 0,00	
Bugi II	8400	Bugi	Kruszywa naturalne	Starosta Lidzbarski	RLiOŚ.751- 15/08/2/09 z dnia 20.01.2009	A+B 0,00	1,770
						C1 0,00	
						C2 204,77	
						D 0,00	

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY LIDZBARK WARMIŃSKI**

Kierz I	18330	Kierz, dz. 86	Kruszywa naturalne	Starosta Lidzbarski	OŚ.6528.1.2016 z dnia 04.10.2016	A+B 0,00	1,996
						C1 236,75	
						C2 0,00	
						D 0,00	
Lidzbark Warmiński GT-1	15733	Lidzbark Warmiński	Wody termalne	Minister	DGiKGhg-4731-6/6935/7098/12/M J z dnia 21.02.2012	A+B 120,00 (m3/h)	-
						C1 0,00	
						C2 0,00	
						D 0,00	
Workiejmy	17862	Workiejmy, cz. dz. nr 37/12	Kruszywa naturalne	Starosta Lidzbarski	OŚ.6528.1.2015 z dnia 30.10.2015	A+B 0,00	1,970
						C1 195,51	
						C2 0,00	
						D 0,00	
Workiejmy I	18078	Workiejmy, cz. dz. nr 37/12	Kruszywa naturalne	Starosta Lidzbarski	GW.7427.13.2016 z dnia 22.04.2016	A+B 0,00	4,160
						C1 654,15	
						C2 0,00	
						D 0,00	
Runowo	1487	Runowo	Kruszywa naturalne	Minister	KZK/012/W/5073/8 6 z dnia 29.10.1986	A+B 0,00	42,364
						C1 0,00	
						C2 6289,00	
						D 0,00	

Dla eksploatowanych złóż ustanowiono obszar górniczy (OG) i teren górniczy (TG). Złoże „Kochanówka IV” posiada obszar i teren górniczy w podziale na:

- „Kochanówka IV - Pole A” – powierzchnia OG 11 280 m², powierzchnia TG 13 303 m², decyzja ustanawiająca wydana przez Marszałka Województwa WarmińskoMazurskiego dnia 30.11.2011 (Z1:OŚ-GW.7422.2.59.2011);
„Kochanówka IV - Pole B” –powierzchnia OG 84 757 m², powierzchnia TG 105 680 m², decyzja ustanawiająca wydana przez Marszałka Województwa WarmińskoMazurskiego dnia 30.11.2011 (Z1OŚ-GW.7422.2.59.2011).

Obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze zmiany studium (fragment 1) istnieją dogodne możliwości w zakresie rozwoju funkcji uzdrowiskowej, co ma związek z występowaniem udokumentowanych złóż wód termalnych, czego wyrazem jest powstający na terenie miasta kompleks „Term Warmińskich” oraz planowany do utworzenia obszar ochrony uzdrowiskowej „Lidzbark Warmiński”.

Gmina, która zamierza wystąpić o nadanie danemu obszarowi statusu uzdrowiska albo statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej, w celu określenia możliwości prowadzenia leczenia uzdrowiskowego na tym obszarze, sporządza operat uzdrowiskowy – dla obszaru ochrony uzdrowiskowej „Lidzbark Warmiński”. Operat sporządzono w 2014 r.

Zgodnie z Operatem uzdrowiskowym w celu nadania obszarowi statusu uzdrowiska i prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego, gmina winna ustanowić statut uzdrowiska obowiązujący w obszarze jego granic lub gmin.

Na obszarze uzdrowiska wydziela się strefy ochronne A, B, C - strefy ochrony uzdrowiskowej (A, B, C), to części obszaru uzdrowiska albo obszaru ochrony uzdrowiskowej, określone w statucie uzdrowiska, wydzielone w celu ochrony czynników leczniczych i naturalnych surowców leczniczych, walorów środowiska i urządzeń uzdrowiskowych.

Zgodnie z Operatem uzdrowiskowym w celu prawidłowego, kształtowania przestrzeni służącej lecznictwu uzdrowiskowemu (zgodnego z art. 38 i 38a ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych – t. j. Dz. U. z 2012 poz. 651) przyjęto obszar składający się z 2 sołectw gminy wiejskiej Lidzbark Warmińskich i osiedla uzdrowiskowego:

- powierzchnia łączna projektowanego obszaru ochrony uzdrowiskowej – 1 722,96 ha, w tym:
 - powierzchnia planowanej Strefy „A” ochrony uzdrowiskowej – 119,95 ha,
 - powierzchnia planowanej Strefy „B” ochrony uzdrowiskowej – 486,77 ha,
 - powierzchnia planowanej Strefy „C” ochrony uzdrowiskowej – 1 116,24 ha.

Tak przyjęta koncepcja planowanego uzdrowiska wymaga wspólnych działań obu gmin (miasta Lidzbark Warmiński i gminy wiejskiej Lidzbark Warmiński). W związku z tym gmina wiejska i miejska przystąpiły do Porozumienia Międzygminnego dotyczącego nadania części gminy miejskiej i wiejskiej statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej – czego wyrazem po stronie gminy wiejskiej jest Uchwała nr XLII/339/2014 Rady Gminy Lidzbark Warmiński z dnia 25 lipca 2014 r.

Gmina wiejska Lidzbark Warmiński i gmina miejska Lidzbark Warmiński gminy wystąpiły wspólnie do Ministra Zdrowia z prośbą o wydanie decyzji w sprawie potwierdzenia możliwości lecznictwa uzdrowiskowego na obszarze uznanym za obszar ochrony uzdrowiskowej „Lidzbark Warmiński”. W odpowiedzi Minister Zdrowia wydał Decyzję nr 80 z dnia 10 września 2014 (MZ-OZU-520-1/WS/14) zgodnie z którą:

- potwierdzono możliwość lecznictwa uzdrowiskowego na obszarze uznanym za obszar ochrony uzdrowiskowej „Lidzbark Warmiński”, obejmującym część gminy miejskiej – Osiedle Uzdrowiskowe miasta Lidzbark Warmiński oraz część gminy wiejskiej Lidzbark Warmiński w obszarach sołectw Łabno i Medyny;
- ustalono dla obszaru ochrony uzdrowiskowej „Lidzbark Warmiński”, w oparciu o przedstawione świadectwa potwierdzające właściwości lecznicze naturalnych surowców i właściwości lecznicze klimatu, następujące kierunki lecznicze: choroby kardiologiczne i nadciśnienie, choroby ortopedyczno-urazowe, choroby układu nerwowego, choroby neurologiczne.

Zgodnie z Operatem uzdrowiskowym w celu nadania obszarowi statusu uzdrowiska i prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego, gmina winna ustanowić statut uzdrowiska obowiązujący w obszarze jego granic lub gmin.

Na obszarze uzdrowiska wydziela się strefy ochronne A, B, C - strefy ochrony uzdrowiskowej (A, B, C), to części obszaru uzdrowiska albo obszaru ochrony uzdrowiskowej, określone w statucie uzdrowiska, wydzielone w celu ochrony czynników leczniczych i naturalnych surowców leczniczych, walorów środowiska i urządzeń uzdrowiskowych.

W celu zapewnienia prawidłowej działalności lecznictwa uzdrowiskowego określa się szczegółowe czynności zabronione w strefach ochronnych w zakresie:

- wymagań sanitarnych;
- ochrony przed hałasem, w szczególności w strefie "A";
- estetyki budynków, sklepów i zakładów usługowych oraz placówek kulturalnych;
- zakazu handlu obnośnego i obwoźnego w strefie "A"; • ochrony jakości i ilości naturalnych surowców leczniczych.

W poszczególnych strefach ochrony uzdrowiskowej przyjmuje się następujące wskaźniki terenów zielonych oraz powierzchnię nowo wydzielanych działek:

- w strefie "A", gdzie odbywa się lecznictwo uzdrowiskowe, wskaźnik powierzchni terenów zielonych powinien wynosić nie mniej niż 65 % powierzchni strefy oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek;
- w strefie "B" stanowiącej otulinę strefy "A" wskaźnik powierzchni terenów zielonych powinien wynosić nie mniej niż 50 % powierzchni strefy oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek;
- w strefie "C" wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych powinien wynosić nie mniej niż 45 % powierzchni strefy, dla wszystkich rodzajów zabudowy przy wielkościach minimalnych działek: siedliskowych, rekreacyjnych, pensjonatowych.

Na obszarze uzdrowiska lub obszarze ochrony uzdrowiskowej wydziela się trzy rodzaje stref ochrony uzdrowiskowej – w myśl Art. 38 Ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tekst jednolity Dz. U. 2012 poz. 651):

- strefa „A”, dla której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 65%, obejmuje obszar, na którym są zlokalizowane lub planowane za-kłady lecznictwa uzdrowiskowego i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, a także inne obiekty

służące lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta lub turysty, w zakresie nieutrudniającym funkcjonowania lecznictwa uzdrowiskowego, w szczególności: pensjonaty, restauracje lub kawiarnie;

- strefa „B”, dla której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 50%, obejmuje obszar przyległy do strefy „A” i stanowiący jej otoczenie, który jest przeznaczony dla niemających negatywnego wpływu na właściwości lecznicze uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowiskowej oraz nieuciążliwych dla pacjentów – obiektów usługowych, turystycznych, w tym hoteli, rekreacyjnych, sportowych i komunalnych, budownictwa mieszkaniowego oraz innych związanych z zaspokajaniem potrzeb osób przebywających na tym obszarze lub objęty granicami parku narodowego lub rezerwatu przyrody albo jest lasem, morzem lub jeziorem;
- strefa „C”, dla której procentowy udział terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 45%, obejmuje obszar przyległy do strefy „B” i stanowiący jej otoczenie oraz obszar mający wpływ na zachowanie walorów krajobrazowych, klimatycznych oraz ochronę złóż naturalnych surowców leczniczych.

VIII. Synteza pozostałych ustaleń zmiany studium

Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na znacznej części obszaru zmiany studium występują spadki terenowe przekraczające 12%. W obrębie zboczy doliny Symsarny, niektórych stokach wałów morenowych akumulacyjnych oraz niektórych stokach wysoczyzny morenowej falistej spadki terenowe przekraczają 18%. W związku z tym występują w ich obrębie tereny predysponowane do występowania ruchów masowych. Orientacyjne zasięgi predysponowane do występowania ruchów masowych oznaczono na rysunku zmiany studium.

Zasoby wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Obszar zmiany studium położony jest w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 „Subzbiornik Warmia”. Jest to zbiornik pochodzenia trzeciorzędowego (Tr) o łącznej powierzchni 51 000 km², szacunkowych zasobach dyspozycyjnych 60 tys. m³/dobę oraz średniej głębokości ujęć 150-500 m. GZWP nr 205 „Subzbiornik Warmia” nie posiada opracowanej dokumentacji hydrogeologicznej oraz nie wyznaczono dla niego obszaru ochronnego.

Zadania służące realizacji ponadlokalnych zadań publicznych

Zadania wynikają przede wszystkim w Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko – Mazurskiego i szeregu innych strategicznych dokumentów zawierających istotne założenia rozwoju województwa. Do najważniejszych i również bezpośrednio odnoszących się do zmiany studium zaliczono:

- Rozwój i modernizacja drogi krajowej nr 51 (przebudowa do klasy GP – głównej ruchu przyspieszonego);
- Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 513;
- Trasy rowerowe w Polsce Wschodniej – województwo warmińsko – mazurskie;
- Modernizacja linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Olsztyn – Lidzbark Warmiński; Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej – województwo warmińsko-mazurskie (zapewnienie dostępu do usług szerokopasmowych dla mieszkańców, instytucji publicznych oraz przedsiębiorców w województwie warmińsko-mazurskim);
- Gospodarowanie rolniczymi zasobami wodnymi. Poprawa jakości gleb poprzez regulacje stosunków wodnych oraz ochrony użytków rolnych przed powodzią, zwiększenie retencji wodnej;
- Łyna Alle Ława. Utworzenie szlaku turystycznego rzeką Łyną poprzez rozwój infrastruktury podstawowej dla turystyki wodnej, rozwój bazy noclegowej i turystycznej.

Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Wzdłuż północno-zachodniej granicy obszaru zmiany studium przepływa rzeka Łyna, dla której wyznaczony został obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu Ustawy Prawo Wodne (t. j. Dz. U. 2015 poz. 469) oraz na podstawie Map Zagrożenia Powodziowego. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią w granicach obszaru zm. studium obejmuje jedynie najbliższe sąsiedztwo Łyny i jest wyznaczony przez obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (raz na 100 lat) oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (raz na 10 lat). W celu zwiększenia bezpieczeństwa obywateli oraz ograniczenia negatywnych skutków powodzi, zgodnie z zapisami Dyrektywy Powodziowej oraz ustawy Prawo wodne, KZGW prowadzi prace związane z opracowaniem planów zarządzania ryzykiem powodziowym (PZRP) dla obszarów dorzeczy i regionów wodnych. Prace nad planami zostały poprzedzone przygotowaniem wstępnej oceny ryzyka powodziowego (WORP) oraz map zagrożenia powodziowego (MZP) i map ryzyka powodziowego (MRP). Obecnie na bazie przygotowanych dotychczas dokumentów planistycznych oraz zgromadzonych danych przygotowywane są plany zarządzania ryzykiem powodziowym dla dwóch poziomów odniesienia w stosunku do powierzchni kraju – obszarów dorzeczy i regionów wodnych. Celem planów zarządzania ryzykiem powodziowym jest ograniczenie skutków powodzi dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej, poprzez realizację wybranych działań służących minimalizacji zidentyfikowanych zagrożeń. Działania te, muszą także prowadzić do obniżania strat powodziowych. Obowiązek sporządzenia planów wynika z Dyrektywy 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim, tzw. Dyrektywy Powodziowej. Zgodnie z ustawą Prawo wodne za opracowanie planów odpowiedzialny jest prezes KZGW na poziomie obszarów dorzeczy oraz dyrektorzy poszczególnych RZGW dla regionów wodnych.

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

Do najważniejszych celów publicznych o znaczeniu lokalnym w obszarze zmiany studium zaliczono takie zadania jak:

- Przebudowa i rozbudowa stacji uzdatniania wody w miejscowości Pilnik;
- Budowa gazociągu niskiego ciśnienia w miejscowości Pilnik;
- Modernizacja drogi gminnej w miejscowości Pilnik;
- Budowa wodociągu w miejscowości Łabno.

Obszary, dla których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Do najważniejszych celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym w obszarze zmiany studium zaliczono takie zadania jak:

- Rozwój i modernizacja drogi krajowej nr 51 (przebudowa do klasy GP – głównej ruchu przyspieszonego);
- Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 513;
- Trasy rowerowe w Polsce Wschodniej – województwo warmińsko – mazurskie;
- Modernizacja linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Olsztyn – Lidzbark Warmiński;
- Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej – województwo warmińsko-mazurskie (zapewnienie dostępu do usług szerokopasmowych dla mieszkańców, instytucji publicznych oraz przedsiębiorców w województwie warmińsko-mazurskim);
- Łyna Alle Ława. Utworzenie szlaku turystycznego rzeką Łyną poprzez rozwój infrastruktury podstawowej dla turystyki wodnej, rozwój bazy noclegowej i turystycznej.

Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

W obszarze zmiany studium obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A” ochrony uzdrowskiej.

W obszarze zmiany studium nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej.

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

W obszarze zmiany studium plany miejscowe powinno się sporządzać dla obszarów rozwoju osadnictwa, zwartej zabudowy.

Dokładne określenie granic terenów, dla których będą sporządzane plany miejscowe określone będzie na etapie podejmowania przez Radę Gminy uchwał w sprawie przystąpienia

do opracowania tychże planów. Zaleca się, aby sporządzane plany miejscowe były poprzedzone analizą zasadności przystąpienia do tych planów.

Ponadto zgodnie z przepisami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina powinna wykonywać analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz ocenę aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych

Wzdłuż północno-zachodniej granicy obszaru zmiany studium przepływa rzeka Łyna, dla której wyznaczony został obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu Ustawy Prawo Wodne (t. j. Dz. U. 2015 poz. 469) oraz na podstawie Map Zagrożenia Powodziowego. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią w granicach obszaru zm. studium obejmuje jedynie najbliższe sąsiedztwo Łyny i jest wyznaczony przez obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (raz na 100 lat) oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (raz na 10 lat).

Obszar szczególnego zagrożenia powodzią powinien pozostać wolny od zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej. Najistotniejsze z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego obowiązujące są przepisy Ustawy Prawa Wodnego (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 469).

Na obszarze zmiany studium występują tereny kwalifikowane jako obszary predysponowane do występowania ruchów masowych. Obejmują one odcinki zboczy doliny Symsarny, niektóre stoki wałów morenowych akumulacyjnych oraz niektóre stoki wysoczyzny morenowej falistej. Wyrazem tego są m.in. zinventaryzowane i udokumentowane w dolinie Symsarny osuwiska. Ponadto zagrożenie procesami osuwiskowymi i erozyjnymi (spłukiwanie) może pojawić się na zboczach przekraczających 18%, zwłaszcza tych nieporośniętych żadną roślinnością, chociażby trawistą.

Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (dz. u. nr 41, poz. 412, z późn. zm.).

W obszarze zmiany studium nie występują.

Obiekty lub obszary, dla których w złożu kopaliny filary ochronne

Zgodnie z opracowanymi projektami zagospodarowania złoża, na obszarach górniczych wyznacza się w złożu kopaliny filary ochronne. Filary ochronne wyznacza się w przypadku wystąpienia na terenach górniczych obiektów budowlanych, dróg, elementów linii elektroenergetycznych (np. słupy elektroenergetyczne). Granice filarów ochronnych powinny być określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, projektach zagospodarowania złoża lub stosownych decyzjach koncesyjnych.

Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

W obszarze zmiany studium nie występują

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji

W związku z eksploatacją złóż kruszywa naturalnego powstają liczne wyrobiska, hałdy itp. Konieczna staje się rekultywacja terenów poeksploatacyjnych w celu złagodzenia przeobrażeń spowodowanych eksploatacją kopalin. Rekultywacja terenu poeksploatacyjnego powinna być realizowana w oparciu o kierunek i opracowany projekt rekultywacji.

Należy zaznaczyć jednak, że obecny sposób zagospodarowania terenów gminnych nie wpływa znacząco na krajobraz. Nie jest jednak możliwe, a także i społeczno-ekonomicznie uzasadnione, aby grunty na obszarze całej gminy pozostawały w tym samym użytkowaniu. Gmina musi się rozwijać, co wiąże się z rozwojem różnych funkcji i stopniową zmianą przeznaczenia gruntów. Stan obecny jest również wypadkową wielu czynników, działających na przestrzeni wieków. Działanie różnorodnych czynników w różnym stopniu i w różnym czasie wywoływało zmiany w krajobrazie rolniczym, często zmiany głębokie, czy też nieodwracalne.

Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

W obszarze zmiany studium nie wyznaczono obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

Obszary zdegradowane

W obszarze zmiany studium nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

Zasady określone w ramowych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego

Według stanu na sierpień 2017 r. nie opracowano ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego.