



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 30 sierpnia 2012 r.

Poz. 2364

UCHWAŁA NR XVI/184/2012 RADY MIASTA LUBAWA

z dnia 27 czerwca 2012 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA DLA OBSZARU „STARY BROWAR”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) oraz art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) i uchwałą Nr XXXVII/297/2010 Rady Miasta Lubawa z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa zmienioną uchwałą Nr XXXIX/310/2010 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 czerwca 2010 r. oraz Uchwałą Nr VIII/91/2011 Rady Miasta Lubawa z dnia 5 lipca 2011 r., stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa” uchwalonego uchwałą Rady Miasta Lubawa IV/36/2011 z dnia 1 marca 2011 r. Rada Miasta Lubawa uchwala co następuje:

Rozdział 1. **USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Lubawa zwany dalej „planem”.

2. Obszar objęty planem wynosi 1,13 ha.

3. Granica planu określona została na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Lubawa o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Lubawa o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 5) ekspozycja murów obronnych;
- 6) kierunek obsługi komunikacyjnej.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obszary wpisane do rejestru zabytków;
- 3) mury obronne wpisane do rejestru zabytków;
- 4) zabudowa na murach obronnych;
- 5) linie energetyczne 15 kV i 0,4 kV;
- 6) stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

§ 4. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowana zewnętrzna ściana budynku od linii rozgraniczających, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu i zabudowie jest przeważający – tj. obejmuje minimum 60% powierzchni terenu i powierzchni całkowitej budynków; w przypadku wskazania więcej niż jednego przeznaczenia podstawowego można realizować wszystkie przeznaczenia w dowolnych proporcjach lub jedno z wymienionych;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 5) **sięgaczu dojazdowym** – należy przez to rozumieć nieprzelotową drogę wewnętrzną zakończoną placem manewrowym, stanowiącą dostęp do działki lub działek budowlanych;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy lub teren komunikacji, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z niniejszej uchwały;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi lub rzemiosło nie będące przedsięwzięciami mogącymi oddziaływać na środowisko oraz których uciążliwość nie może wykraczać poza teren lokalizacji działki lub działek, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) **usługach w parterach budynków** – należy przez to rozumieć lokale usługowe zlokalizowane w najniższej kondygnacji naziemnej budynków;

- 10) **minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową do całkowitej powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 11) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni działki budowlanej zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej (w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów) do całkowitej powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; nie jest naruszeniem ustaleń planu przekroczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy w ustaleniach szczegółowych w przypadku zmiany konstrukcji dachu na istniejących budynkach, bez możliwości wykorzystania poddasza na cele użytkowe; określona wysokość zabudowy w uchwale nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 13) **budynku wolnostojącym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym każda ściana zewnętrzna usytuowana jest swobodnie;
- 14) **budynku w zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dwie ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków o podobnych gabarytach, pozostałe dwie ściany usytuowane są swobodnie; w przypadku skrajnego budynku w zabudowie pierzejowej jedna ściana zewnętrzna przylega do sąsiedniego budynku, a pozostałe trzy ściany usytuowane są swobodnie;
- 15) **budynku o wartościach kulturowych** – należy przez to rozumieć budynek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków lub ujęcie w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem lub są przypisane odpowiednim oznaczeniom graficznym na rysunku planu;
- 2) ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonych dodatkowo symbolem terenu;
- 3) każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem terenu cyfrowo-literowym; pierwsza cyfra oznacza numer kolejnego terenu, następujący po niej symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu.

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

§ 6. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 3) U/ZP – tereny zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej.

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

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) kształtowanie nowej zabudowy winno nawiązywać do lokalnej tradycji, być zharmonizowane z istniejącym zainwestowaniem oraz zgodne z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;

3) określa się zasady lokalizacji budynków:

- a) budynki z podcieniami w parterach należy lokalizować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia pokrywała się z obowiązującą linią zabudowy,
- b) linie zabudowy nie odnoszą się do kondygnacji podziemnych,
- c) dopuszczalna lokalizacja budynków w granicy działki budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) odnośnie istniejącej zabudowy dopuszcza się:

- a) zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- b) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- c) remonty istniejącej zabudowy,
- d) prace prowadzące do dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
- e) zmianę konstrukcji dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) dopuszczalna realizacja nośników reklamowych w formie:

- a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3 m i średnicy nie większej niż 3 m,
- b) tablic, neonów, ekranów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większym niż 3 m²;

6) zakaz umieszczania nośników reklamowych:

- a) na dachach budynków i tymczasowych obiektów budowlanych,
- b) na obiektach małej architektury oraz w powiązaniu z tymi obiektami, za wyjątkiem przystanków komunikacji autobusowej i kiosków,
- c) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej;

7) zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², tj. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- a) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
- c) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
- d) przedsięwzięć dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko;

3) dla terenów działek budowlanych ustala się:

- a) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, przy czym dopuszcza się możliwość wycinki drzew i krzewów kolidujących z zabudową; w przypadku wycinki drzew należy nasadzić nowe w ramach powierzchni biologicznie czynnej określonej dla działki budowlanej lub na terenach publicznych,
- b) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane;

- 4) ustala się przyporządkowanie terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MU i UM pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu obiekty wpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) dom, ul. Pomorska 7, nr rejestru A-376 z dnia 1 sierpnia 1957 r.,
 - b) dom, ul. Pomorska 9, nr rejestru A-362 z dnia 1 sierpnia 1957 r.;
- 2) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, jak pkt. 1 obowiązuje:
 - a) zachowanie formy i gabarytu – zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektu, za wyjątkiem odtwarzania jego nieistniejących pierwotnych części, których występowanie potwierdzą badania historyczne i architektoniczne oraz w miarę potrzeby archeologiczne,
 - b) zachowanie geometrii dachów, w tym układu kalenic i nachylenia połaci dachowych,
 - c) dostosowanie istniejących i projektowanych elementów innych niż oryginalne, a koniecznych do wprowadzenia w związku z nadanym w ustaleniach szczegółowych przeznaczeniem obiektu, do oryginalnej kompozycji i detalu elewacji z jednoczesnym nakazem zachowania osi oryginalnych podziałów elewacyjnych,
 - d) konserwacja, restauracja oraz remont z maksymalnym zachowaniem substancji zabytku,
 - e) zapewnienie ekspozycji zabytkowych murów obronnych,
 - f) uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na wykonywanie badań, robót, prac, zamierzeń, i działań inwestycyjnych, w tym podziałów nieruchomości i zmiany przeznaczenia prowadzone w zabytkach oraz w ich otoczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazuje się na rysunku planu obszary wpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) układ urbanistyczny – Stare Miasto Lubawa łącznie z otaczającymi go średniowiecznymi murami obronnymi oraz obszar 50 m na zewnątrz od murów obronnych – nr rejestru A-129 z dnia 31 grudnia 1953 r. – w granicach terenu 1.MU, 2.UM i 3.U/ZP,
 - b) mury obronne i otoczenie 50 - 100 m oraz zabudowa na tych murach – nr rejestru A-377 z dnia 1 sierpnia 1957 r. – w granicach planu,
 - c) nawarstwienie kulturowe Starego Miasta wraz z Zamkiem, nr rejestru C-152 z dnia 18 maja 1992 r. – w granicach planu;
- 4) dla obszarów wpisanych do rejestru zabytków, jak pkt. 3 obowiązuje:
 - a) zapewnienie ekspozycji zabytkowych murów obronnych,
 - b) uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na wykonywanie badań, robót, prac, zamierzeń i działań inwestycyjnych prowadzonych na obszarze, przy zabudowie wpisanej razem z obszarem jak pkt. 3 lit b oraz w ich otoczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla nawarstwień kulturowych Starego Miasta wraz z Zamkiem obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych w przypadku realizacji robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności mogących doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, w zakresie i rodzaju ustalonym przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wskazuje się na rysunku planu obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, nie wymienione w pkt. 1:
 - a) dom, ul. Pomorska 3,
 - b) browar, ul. Browarowa;

6) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak pkt. 5 obowiązuje:

- a) zachowanie formy i gabarytu – zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektu, za wyjątkiem dopuszczonych zmian w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
- b) dostosowanie projektowanych elementów, do oryginalnej kompozycji i detalu elewacji z jednoczesnym nakazem zachowania osi oryginalnych podziałów elewacyjnych,
- c) uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków projektu budowy lub rozbiórki obiektu budowlanego, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenie objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta i regionu obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zieleń parkowa, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszkie, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dla każdej działki budowlanej należy zapewnić:
 - a) dostęp do drogi publicznej,
 - b) możliwość realizowania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych,
 - c) wydzielenie miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
 - d) przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej lub zastosowania rozwiązań indywidualnych;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych według ustaleń szczegółowych;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub powiększenia nieruchomości sąsiedniej;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych, złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej;
- 6) podział poszczególnych terenów na działki budowlane i inne musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów celu publicznego i dróg wewnętrznych;
- 7) w przypadku scalania i podziału działek, należy przyjąć:
 - a) minimalną wielkość działek określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) dopuszcza się 30° odchylenie od kąta prostego położenia granic działek budowlanej w stosunku do pasa drogowego.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru opiera się na istniejącym zewnętrznym układzie dróg publicznych, według zasad określonych dla poszczególnych terenów;
- 2) do działek budowlanych można wydzielić drogi wewnętrzne;
- 3) wskazany na rysunku planu kierunek obsługi komunikacyjnej wyznacza miejsce zjazdu z drogi publicznej na drogę wewnętrzną, nie wyznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu lub na miejsce połączenia drogi publicznej z dojazdem do nieruchomości położonej przy tej drodze;
- 4) minimalna szerokość nowo realizowanej drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m;

- 5) nowo realizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
- 6) adaptuje się wszystkie istniejące drogi wewnętrzne w istniejących liniach rozgraniczających;
- 7) ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:
 - a) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na terenie lokalizacji własnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) ilość stanowisk postojowych dla poszczególnych terenów musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej :

- 1) ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
- 3) sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne oraz tereny dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu;
- 4) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny jak pkt. 3 dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po uzyskaniu zgody właściciela terenu;
- 5) ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi w infrastrukturę techniczną terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności właściwej przeznaczeniu i zasadom zagospodarowania terenów;
- 6) ustala się zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:
 - a) tereny objęte granicami planu znajdują się w granicy obszaru aglomeracji Lubawa PLWM021, wskazanej oznaczeniem informacyjnym na rysunku planu, utworzonej rozporządzeniem Nr 37 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 4 lipca 2006 r. w sprawie wyznaczania aglomeracji Lubawa (Dz. U. Woj. Warm.-Maz. z 2006 r., Nr 91, poz. 1528),
 - b) wszystkie budynki oraz działki budowlane, położone w granicach obszaru aglomeracji Lubawa muszą być podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki, zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków,
 - c) w przypadku zmiany rozporządzenia, jak pkt a obowiązuje nowe rozporządzenie bez konieczności zmian ustaleń planu,
 - d) wody opadowe i roztopowe z terenów parkingów o nieprzepuszczalnej nawierzchni winny być odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej; zrzuty wód opadowych winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów pozostałych, nie wymienionych w lit. d może nastąpić do gruntu w granicach własnej działki lub działek budowlanych; ilość wód opadowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności; nadmiar wód opadowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) dopuszcza się ponowne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych jako wspomaganie systemu nawadniającego terenów, do zasilenia urządzeń wodnych oraz spłukiwania toalet;
- 7) ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
 - a) wszystkie działki budowlane i budynki powinny być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
 - b) w przypadkach specjalnych tj. awarii sieci wodociągowej pobór wody winien odbywać się z istniejących studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną;

- a) wszystkie działki budowlane i budynki powinny być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze umożliwiające pobór energii w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci średniego i niskiego napięcia oraz realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wszystkich terenach w trakcie realizacji planu;
- 9) ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz – wszystkie budynki muszą posiadać zbiorowe lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii;
- 10) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:
- a) należy zapewnić łączność telekomunikacyjną zgodnie z warunkami odpowiednich dysponentów sieci,
 - b) dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu następujących warunków:
 - nie przekraczanie standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne,
 - zaleca się lokalizowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej;
- 11) ustala się zasady dotyczące gospodarki odpadami:
- a) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na składowisku odpadów na warunkach określonych przez gminę oraz w przepisach odrębnych,
 - b) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
 - c) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1.MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie pierzejowej,
 - b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w parterach budynków mieszkaniowych,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - d) linie zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym,
 - e) zachowanie wysokości oraz ilości kondygnacji nadziemnych dla budynków wpisanych do rejestru lub wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - f) geometria dachów dla istniejących budynków wpisanych do rejestru lub wojewódzkiej ewidencji zabytków do zachowania, dla pozostałych budynków dostosowana do budynku o wartościach kulturowych w bezpośrednim sąsiedztwie, zlokalizowanego w obrębie tego samego terenu,
 - g) w przypadku rozbiórki istniejącego budynku i realizacji nowego lub jego nadbudowy geometria, pokrycie i kolorystyka dachu dostosowana do budynku o wartościach kulturowych w bezpośrednim sąsiedztwie, zlokalizowanego w obrębie tego samego terenu,
 - h) kolorystyka elewacji stonowana, z zastosowaniem materiałów nawiązujących swoim wyglądem do materiałów tradycyjnych, dla obiektów wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków kolorystyka zgodna z przeprowadzonymi badaniami historycznymi lub architektonicznymi,

- i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu – 20%,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 70%,
 - k) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 150 m²;
 - 5) warunki parkingowe – minimum 1 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej gminnej ul. Pomorskiej, położonej poza granicą planu;
 - 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.UM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w szczególności usługi: kultury, rekreacji, rozrywki, gastronomi, handlu, turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) adaptacja, przebudowa i nadbudowa istniejących budynków z możliwością zmiany przeznaczenia zgodnie z ustaleniami planu przy zachowaniu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawartych w par. 9,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów towarzyszących takich jak: garaże, budynki gospodarcze,
 - c) linie zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – zachowanie wysokości oraz ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, z dopuszczeniem nadbudowy istniejących budynków jednokondygnacyjnych do wysokości równej wysokości istniejących na terenie budynków dwukondygnacyjnych,
 - e) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – zgodna ze stanem istniejącym z dopuszczeniem nadbudowy budynków o 1 kondygnacji nadziemnej do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) geometria dachów na obiektach istniejących do zachowania, na obiektach nadbudowywanych dostosowana do zachowanych budynków,
 - g) kolorystyka elewacji stonowana, z zastosowaniem materiałów nawiązujących swoim wyglądem do materiałów tradycyjnych, dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków kolorystyka zgodna z przeprowadzonymi badaniami historycznymi lub architektonicznymi,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu – nie ustala się,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu 90%,
 - j) obiekty zlokalizowane na terenie powinny być oświetlone;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – po granicy terenu;
- 5) warunki parkingowe:
 - a) minimum 1 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług,
 - b) minimum 1 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny lub hotelowo – pensjonatowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w granicach terenu 3.U/ZP;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej gminnej ul. Browarowej położonej poza granicą planu;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.U/ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa, w szczególności: handlu, kultury, rekreacji, rozrywki, gastronomii, zdrowia,
 - b) zieleni urządzona;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) parkingi,
 - b) infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe,
 - b) w przypadku rozbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków i budowli przemysłowych należy dostosować (bez powiększania łącznej powierzchni zabudowy wszystkich istniejących obiektów i budowli) gabaryty, charakter oraz kolorystykę zabudowy do obiektów zabytkowych zlokalizowanych na terenie 2.UM wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - c) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów towarzyszących takich jak: garaże, budynki gospodarcze,
 - d) dopuszczenie realizacji utwardzonych placów oraz ciągów komunikacji pieszej i rowerowej o powierzchni nie większej niż istniejąca powierzchnia utwardzona na terenie,
 - e) zachowanie i odpowiednia ekspozycja istniejącej zabudowy o wartościach historycznych na terenach 1.MU i 2.UM oraz zabytkowych murów obronnych,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 1,
 - h) dachy płaskie w przypadku jak lit. b; pokrycie i kolorystyka dostosowana do obiektów zabytkowych zlokalizowanych na terenie 2.UM wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków lub stropodachy płaskie z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin,
 - i) zachowanie ciągłości przestrzennej terenu zabytkowej fosi poprzez urządzenie terenu jako zieleni urządzoną,
 - j) kolorystyka elewacji dostosowana do obiektu zabytkowego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 2.UM,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu – 30%,
 - l) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu 50%,
 - m) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek,
 - n) teren powinien być oświetlony;
 - 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – po granicy terenu;
 - 5) warunki parkingowe – minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
 - 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej powiatowej ul. Poznańskiej położonej poza granicą planu przez dojazd wewnętrzny wyznaczony przez teren 4.UM zgodnie z kierunkiem obsługi komunikacyjnej i ustaleniami ogólnymi;
 - 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- § 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.UM** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa hotelowo-pensjonatowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – dojazd do terenu 3.U/ZP;
 - 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa przeznaczenia podstawowego wolnostojąca lub pierzejowa,

- b) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów towarzyszących takich jak: garaże, budynki gospodarcze,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury takie jak: altany, zadaszenia,
 - d) dopuszczenie realizacji utwardzonych placów, parkingów oraz ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
 - e) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – nie przekraczająca wysokości sąsiedniego obiektu przy ul. Poznańskiej 6-8,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy - 4 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - h) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - i) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 15%,
 - k) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 60%,
 - l) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 800 m²;
- 5) warunki parkingowe:
- a) minimum 1 ogólnodostępne stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług,
 - b) minimum 1 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny lub hotelowo – pensjonatowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w granicach terenu 3.U/ZP;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej powiatowej ul. Poznańskiej, położonej poza granicą planu zjazdami bezpośrednimi lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

Rozdział 4.

USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 18. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w przypadku jej zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące dla terenów **MU, UM i U/ZP** w wysokości 15%.

§ 19. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta.

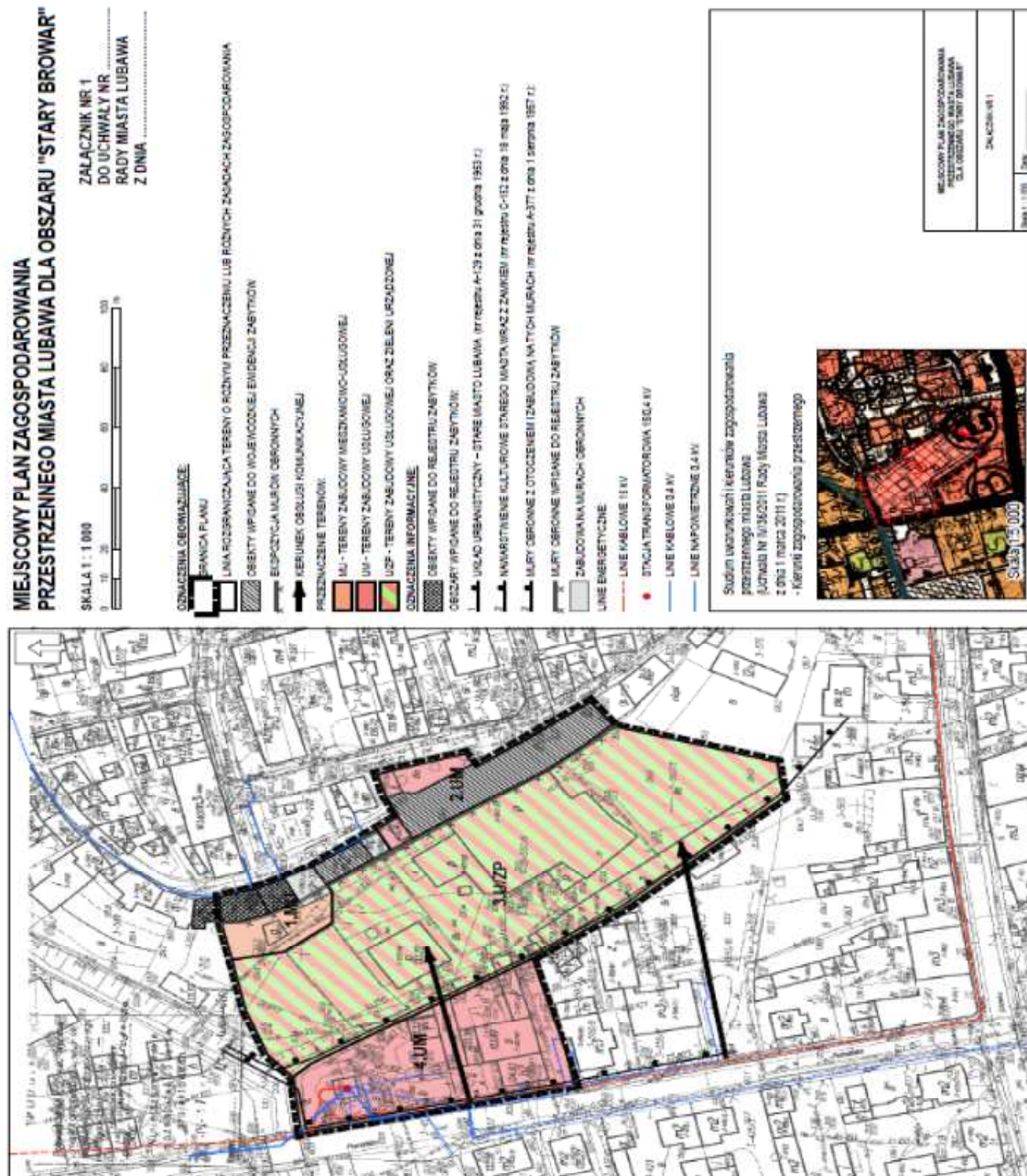
§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubawy.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Bolesław Zawadzki

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/184/2012

Rady Miasta Lubawa

z dnia 27 czerwca 2012 r. [Załącznik1.pdf](#)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/184/2012
Rady Miasta Lubawa
z dnia 27 czerwca 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lubawa o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania

Nie ustala się w granicach planu zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/184/2012
Rady Miasta Lubawa
z dnia 27 czerwca 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lubawa o sposobie rozpatrzenia uwag do planu

Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych przez Burmistrza Lubawy uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego, Rada Miasta Lubawa podtrzymuje rozstrzygnięcie Burmistrza Lubawy. Listę nieuwzględnionych uwag zawiera poniższy wykaz:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lubawa w sprawie rozpatrzenia uwagi
	23-02-2012	Wnosi o obniżenie stawki opłaty planistycznej z 30% do 0%.	557/6, 557/5 obręb 3	30% stawka opłaty planistycznej.	Zmniejszono w projekcie planu stawkę opłaty planistycznej na 15%.