

**Uchwała Nr XL/289/98 Rady Miejskiej
w Lubawie z dnia 26 maja 1998 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lubawa.

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89,poz.415 z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt. 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity: Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz.74 z późn. zm.) Rada Miejska w Lubawie uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Lubawa zwany dalej planem.

Rozdział I

Przepisy ogólne.

§ 1.1. Integralną częścią planu jest rysunek planu składający się z następujących części:

- Nr 1 w skali 1: 2000
- Nr 2 w skali 1: 5000

2. Zakres obowiązywania treści rysunku określa niniejsza uchwała.

§ 2.1. Plan obejmuje obszar Miasta Lubawa w obecnych granicach administracyjnych.

- 2. Przebieg granicy określa rysunek planu **symbolem R-1**.
- 3. Linie rozgraniczenia części rysunku planu określa **symbol R-2**.

Celem ustaleń planu jest:

- 1/ stworzenie ram prawnych dla harmonijnego gospodarowania przestrzenią Miasta,
- 2/ zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym,
- 3/ stworzenie korzystnych warunków dla realizacji różnorodnych inicjatyw gospodarczych dopuszczalnych na obszarze Miasta,
- 4/ minimalizacja konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej a funkcjami mieszkalnymi,
- 5/ ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1/ funkcje poszczególnych terenów oraz zasady ich zagospodarowania,
- 2/ lokalizacje terenów dla celów publicznych,
- 3/ zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 4/ zasady kształtowania krajobrazu.

§ 5.1. Ustala się następujące podstawowe funkcje Miasta Lubawa:

- 1/ ponad lokalny ośrodek obsługi ludności i rolnictwa,
- 2/ lokalny ośrodek przemysłu,
- 3/ regionalny węzeł komunikacji drogowej,
- 4/ lokalny ośrodek turystyki krajoznawczej.

2. Ustalenia ust.1 nie ograniczają rozwoju innych funkcji, jeżeli nie są sprzeczne z funkcjami podstawowymi i nie naruszają warunków § 7.

§ 6.1. Dla potrzeb programów rozwoju Miasta oraz infrastruktury technicznej ustala się chłonność obszaru w granicach opracowania planu na 13.000 mieszkańców.

2. Dla poszczególnych etapów rozwoju Miasta obowiązują ustalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lubawa" uchwalone dnia 28 czerwca 1996r. uchwałą Nr XXI/159/96.

§ 7.1. Ustala się zakaz lokalizowania na obszarze Miasta obiektów produkcyjnych i składów szczególnie szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska oraz szkodliwych dla zdrowia ludzi.

2. Działania gospodarcze, związane z obiektami i składami jak w ust.1 uznaje się za

niedopuszczalne na obszarze Miasta.

§ 8.1. Tereny o ustalonych funkcjach, zawarte są pomiędzy liniami regulacyjnymi, których przebieg oznaczono na rysunku.

2. Linie regulacyjne, oparte o istniejące granice ewidencyjne oznaczone są na rysunku *symbolem R-5*.
3. Linie regulacyjne, zmieniające granice ewidencyjne, oznaczone są na rysunku *symbolem R-6*.
4. Linie regulacyjne mogą ulegać korektom w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynie to negatywnie na funkcje podstawowe poszczególnych terenów.
5. Ustalenia ust.4 nie dotyczą linii regulacyjnych ulic oraz obiektów obsługi z uwzględnieniem ust. 6, 7 i 8.
6. Zmiana linii regulacyjnych ulic może nastąpić na rzecz poszerzenia pasa drogowego.
7. Zmiana lokalizacji oraz przebiegu linii regulacyjnych obiektów obsługi, oznaczonych na rysunku *symbolami od O -1 do O -13*, może nastąpić jedynie w oparciu o szczegółowe opracowania branżowe, uzgodnione stosownie do swej funkcji z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
8. Zmiany w/g ustaleń ust.7 nie mogą pogorszyć działania systemu infrastruktury technicznej oraz obsługi Miasta.
9. Ustalenia ust.7 w odniesieniu do lokalizacji cmentarzy oznaczone na rysunku *symbolem T -8*, mogą dotyczyć jedynie przebiegu linii regulacyjnych, bez prawa naruszenia istniejących grobów.
10. Linie podziału wewnętrznego określone na rysunku symbolem *R- 7*, mogą ulegać korektom w/g zasad określonych w ust.4 dla linii regulacyjnych.

§ 9. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1/ planie -należy przez to rozumieć ustalenia planu objęte niniejszą uchwałą,
- 2/ rysunku -należy przez to rozumieć rysunek planu zgodnie z § 1,
- 3/ Zarządzie -należy przez to rozumieć Zarząd Miasta Lubawa,
- 4/ obszarze miasta -należy przez to rozumieć obszar Miasta Lubawa zgodnie z § 2,
- 5/ funkcjach podstawowych -należy przez to rozumieć funkcje wynikające z przeznaczenia terenów określonych *symbolami od T -1 do T -23*, łącznie z elementami im towarzyszącymi jak dojazdy, dojścia i zieleń,
- 6/ funkcjach uzupełniających -należy przez to rozumieć funkcje inne od podstawowych dla danego terenu,
- 7/ określonym symbolem -należy przez to rozumieć symbol na rysunku planu, posiadający swoje odniesienie w treści niniejszej uchwały,
- 8/ terenach zainwestowanych - oznacza to tereny trwale zabudowane, uzbrojone i zagospodarowane, łącznie z terenami wolnymi o powierzchni do 0,50 ha.

Rozdział 2

Ustalenia dla obszaru całego Miasta.

Dział I

W zakresie urbanistyki.

§ 10.1. Zagospodarowanie terenów następuje na rzecz ich funkcji podstawowych określonych w rozdziale 3, z uwzględnieniem wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególny.

2. W obrębie terenów jak w ust.1 dominują obiekty lub zagospodarowanie wynikające z funkcji podstawowych.

3. Inne funkcje, poza podstawowymi, mogą być lokalizowane uzupełniająco, jeżeli są spełnione następujące warunki:
 - 1/ nie są one w żadnej kolizji z funkcją podstawową,
 - 2/ nie naruszają zasad kompozycji zabudowy,
 - 3/ nie stanowią zagrożenia sanitarnego oraz pożarowego,
 - 4/ na terenach o funkcjach podstawowych, związanych z zabudową, nie przekraczają łącznie 30% powierzchni,
 - 5/ na terenach o funkcjach podstawowych, niezwiązanych z zabudową, nie przekraczają łącznie 5 % powierzchni.

4. Ustalenia ust.3 nie dotyczą terenów oznaczonych na rysunku następującymi **symbolami T-1, T-3, T-6, T-S i T-9**, w których przewiduje się wyłącznie funkcje podstawowe.

5. Istniejące funkcje obce w stosunku do funkcji podstawowej, niespełniające warunków ust.3 pkt 1,2 i 3 podlegają etapowo likwidacji w oparciu o ustalenia organów ochrony środowiska, inspekcji sanitarnej, pożarnictwa i ochrony dóbr kultury.

§ **11.1.** Na terenach istniejącego zainwestowania zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, zmianie sposobu użytkowania, łącznie ze zmianą rozgraniczenia działek –pod warunkiem, że działania te będą zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

2. Ustalenia ust.1 obowiązują także przy uzupełnieniu zabudowy na terenach istniejącego zainwestowania.
3. Na terenach nie zainwestowanych ustalenie granic działek następuje w oparciu o koncepcje urbanistyczne lub miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w skali dostosowanej do ich przedmiotu i zakresu.
4. Minimalny obszar opracowania koncepcji urbanistycznej winien zawierać się pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach.
5. Do opracowania jak w ust.4 należy także włączyć obsługujące teren ulice oraz pasy zieleni izolacyjnej.
6. Przy realizacji ustaleń ust.3, w wypadku zagrożenia interesów prawnych stron lub braku zgodności pomiędzy zainteresowanymi stronami, Zarząd wszczyna postępowanie związane z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
7. W stosunku do terenów wydzielonych linią graniczną oznaczoną **symbolem R-3**, opracowanie miejscowego planu zagospodarowania terenu w skali 1:500 lub 1:100 jest obowiązkowe.
8. Do czasu opracowania planów dla terenów jak w ust. 7, dopuszcza się działania realizacyjne dla tych ich części, które mają charakter terenów zainwestowanych.
9. Działania realizacyjne jak w ust.8 należy prowadzić zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

10. Podstawą podziału nieruchomości na terenach zainwestowanych są ustalenia niniejszego planu z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych.

11. Podstawą podziału nieruchomości na terenach nie zainwestowanych są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

12. Scalanie nieruchomości połączone z ich podziałem dokonuje się w oparciu o plan miejscowy w skali szczegółowej.

§ **12.1.** Ustala się obowiązującą zasadę, że wszelkie uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.

2. Funkcje obiektów lub terenów, które nie spełniają ustaleń ust.1 podlegają likwidacji w wypadku stwierdzenia przez właściwy organ administracji sanitarnej lub ochrony środowiska, przekroczenia obowiązujących przepisów szczególnych.

3. Likwidacja w/g ust.2 może być wstrzymana, jeżeli nastąpi powiększenie obszaru własności lub użytkowania gwarantujące spełnienie ustaleń ust.1.

§ 13. Określa się następujące zasady ustalenia linii zabudowy:

1/ na terenach zabudowy istniejącej:

a/ na terenach strefy konserwatorskiej A w/g wytycznych konserwatorskich do projektowania,

b/ w strefie ochronnej konserwatorskiej B przyjmuje się jako obowiązujące istniejące linie zabudowy,

c/ na pozostałych terenach istniejące linie zabudowy przyjmuje się jako nieprzekraczalne, na terenach nie zainwestowanych jako obowiązujące lub nieprzekraczalne w/g koncepcji urbanistycznej lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali szczegółowej.

3/ ustalenia jak w punkcie 2 muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami szczególnymi w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych.

Dział II

W zakresie architektury.

§ 14.1. Ustala się zasadę kształtowania architektury w oparciu o elementy tradycji związanej z zabudową Miasta.

2. Nowe budynki, na obszarze Miasta należy realizować z dachami wysokimi o następujących pochyleniach:

1/ w zabudowie mieszkaniowej 30° -45°,

2/ w zabudowie gospodarczej i usługowej 25° z tolerancją 5°.

3. Odstępstwo od zasady jak w ust.2 może być stosowane w następujących wypadkach:

1/ przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy, w celu nawiązania do jej charakterystycznych cech,

2/ w oparciu o wytyczne konserwatorskie w strefie ochrony konserwatorskiej A,

3/ jeżeli w opracowanych dla terenów nie zainwestowanych koncepcjach urbanistyczno-architektonicznych lub planach miejscowych zostanie określony inny typ dachów,

4/ ustalenia pkt. 3 mają zastosowanie jedynie wtedy, kiedy spełniają zasadę określoną w ust.1.

4. Indywidualne cechy architektury w strefie ochrony konserwatorskiej A ustala się w wytycznych konserwatorskich.

5. W strefie ochrony konserwatorskiej B obowiązuje ściśle zasada kontynuacji cech architektury tradycyjnej.

§ 15.1. Jeżeli ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej to obowiązują następujące zasady określenia rzędnych posadzek parterów:

1/ 1,5 m npt jako maksymalne w zabudowie wolnostojącej poza strefami ochrony konserwatorskiej,

2/ 0,5m od terenu dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej,

3/ 0,02 do 0,1m od terenu dla zabudowy usługowej.

2. W obrębie strefy konserwatorskiej A rzędne parteru określają wytyczne konserwatorskie, w strefie B ustala się jak dla zabudowy istniejącej.

3. Wszystkie budynki usługowe i administracyjne muszą być dostępne dla osób niepełnosprawnych, poprzez właściwe ukształtowanie terenu oraz dojść.

4. Inne budynki należy dostosować dla osób niepełnosprawnych, jeżeli są przeznaczone do takiego użytkowania.

5. Na głównych ciągach pieszych obowiązuje zakaz realizacji schodów terenowych.

6. Ustalenia ust.5 nie obowiązują, jeżeli oprócz schodów wykonana będzie pochylnia lub urządzenie dźwigowe dla osób niepełnosprawnych.

7. W wypadkach szczególnych Zarząd może stwierdzić brak warunków wykonania pochylni

i urządzenia dźwigowego.

§ 16.1. Jeżeli dalsze ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, to obowiązują następujące wysokości zabudowy:

- 1/ zabudowa zagrodowa - jedna kondygnacja + poddasze,
- 2/ zabudowa jednorodzinna wolnostojąca - jedna do dwóch kondygnacji + poddasze,
- 3/ zabudowa szeregowa i małe domy wielorodzinne -dwie do trzech kondygnacji + poddasze,
- 4/ zabudowa wielorodzinna - trzy do czterech kondygnacji,
- 5/ zabudowa usługowa - jedna do trzech kondygnacji,
- 6/ zabudowa produkcyjna i magazynowa -jedna do dwóch kondygnacji, ale nie wyżej jak 10 m do kalenicy dachu.

2. wysokości zabudowy podane w ust.1 rozstrzyga się następująco:

- 1/ na terenach zainwestowanych w odniesieniu do zabudowy istniejącej,
- 2/ na terenach nie zainwestowanych w koncepcji urbanistycznej lub miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Dział III

W zakresie infrastruktury technicznej.

§ 17.1. Ustala się, że podstawową zasadą użytkowania budynków na obszarze Miasta jest wykonanie minimum następujących przyłączy do istniejących: miejskiej sieci w zakresie wody, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej oraz dojazdu do ulicy miejskiej.

2. Uzupełniająco zabudowa zwarta winna być wyposażona w przyłącza do sieci gazowej, kanalizacji deszczowej, sieci ciepłej i telefonicznej.
3. Przyłącze do kanalizacji deszczowej obowiązuje zabudowę i tereny budownictwa mieszkaniowego, wielorodzinnego, usługowego, przemysłowego, usług produkcyjnych, usług transportowych i składów oraz wszystkich ulic.
4. Obiekty i tereny należy wyposażyć w urządzenia do gromadzenia nieczystości stałych, stosownie do aktualnie obowiązującego w mieście systemu.

§ 18.1. Na terenach nieuzbrojonych zabudowy jednorodzinnej na dużych działkach, zabudowy zagrodowej, ogrodnictw i ogrodów działkowych dopuszcza się realizację indywidualnych systemów unieszkodliwiania ścieków sanitarnych, zaopatrzenia w wodę i energię niekonwencjonalną.

2. Warunkiem dopuszczenia rozwiązań indywidualnych jak w ust.1 jest przestrzeganie przepisów sanitarnych i ochrony środowiska oraz zakaz odprowadzania ścieków od wód powierzchniowych i gruntu.
3. Urządzenia energii niekonwencjonalnej wiatrowej dopuszcza się na terenach rolnych z wyłączeniem obszarów chronionego krajobrazu, korytarzy ekologicznych i ochrony konserwatorskiej.
4. Urządzenia jak w ust.3 dopuszcza się także na terenach oznaczonych **symbolami T-4, T-13, T-20 i T-21**, jeżeli nie są one w kolizji z interesem strony trzeciej.

§ 19.1. Zarząd inicjuje działania na rzecz skoordynowanego rozwoju wszystkich sieci infrastruktury technicznej.

2. Sieci należy realizować w pasie drogowym w/g zasad regulowanych przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków określonych przez właściciela drogi.
3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez inne tereny poza określonymi w ust.2, z uwzględnieniem prawa własności oraz użytkowania gruntów.
4. Plany rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną i paliwo gazowe, unieszkodliwienia ścieków, odprowadzanie wód

opadowych, zaopatrzenia w wodę oraz obsługi telekomunikacyjnej należy opracować z uwzględnieniem niniejszego planu.

5. Ustala się, że dla terenów, które nie wymagają opracowania planów miejscowych w skali szczegółowej, niezbędne sieci infrastruktury technicznej uznaje się za przewidywane.
6. Przy opracowywaniu projektów budowlanych sieci jak w ust.5 obowiązują ustalenia niniejszej uchwały oraz przepisy szczególne.
7. Przy opracowywaniu planów miejscowych w skali szczegółowej, należy uwzględnić lokalizacje niezbędnych sieci infrastruktury technicznej oraz obiekty związane z jej funkcjonowaniem.

§ 20.1. Ciągi kanalizacji deszczowej należy wyposażyć w urządzenia podczyszczające stosownie do stopnia i charakteru zanieczyszczenia.

2. W celu ograniczenia ilości wód deszczowych, odprowadzanych do wód powierzchniowych, należy minimalizować na obszarze Miasta powierzchnie całkowicie utwardzone.

Rozdział IV

W zakresie kształtowania krajobrazu i ochrony środowiska.

§ 21.1. W celu ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się następujące strefy konserwatorskie, określone na rysunku symbolami: **K-1 i K-2**

- 1/ **strefę A** - pełnej ochrony konserwatorskiej,
- 2/ **strefę B** - ochrony konserwatorskiej,
- 3/ **strefę W** - pełnej ochrony archeologicznej,
- 4/ **strefę OW** - ochrony archeologicznej,
- 5/ **strefę E** - ochrony ekspozycji,
- 6/ **strefę K** - ochrony krajobrazu.

2. Ustala się następujący tryb postępowania:

1/ w **strefie A** obowiązuje:

- a/ ochrona historycznych wartości Starego Miasta i Sanktuarium w Lipach,
- b/ zachowanie zasad rozplanowania, w tym układu ulic i placów, linii zabudowy i podziału działek,
- c/ restauracja obiektów zabytkowych,
- d/ eliminacja ruchu ciężkiego i ograniczenia ruchu samochodów osobowych,
- e/ uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
 - wytycznych do projektowania,
 - uzgadniania koncepcji i projektu technicznego,
 - zezwoleń na realizację.

2/ w **strefie B** obowiązuje:

- a/ opracowanie projektu z uwzględnieniem historycznej kompozycji urbanistycznej i brył budynków, restauracji i modernizacji obiektów historycznych, likwidacji obiektów dysharmonizujących,

b/ uzgadnianie projektu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

3/ w **strefie W** obowiązuje w oparciu o wytyczne konserwatorskie, wykonanie badań archeologicznych przed dokonaniem zmian w zagospodarowaniu terenu,

4/ w **strefie OW** obowiązuje:

a/ zgłaszanie do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wszelkich prac ziemnych w celu prowadzenia obserwacji archeologicznych,

b/ wstrzymanie robót ziemnych w przypadku natrafienia na obiekty historyczne lub archeologiczne,

5/ w **strefie E** obowiązuje ochrona ekspozycji Starego Miasta i Sanktuarium w Lipach

poprzez:

- a/ zakaz wprowadzenia funkcji i zabudowy uzupełniającej w stosunku do funkcji podstawowych określonych planem,
- b/ ewentualne zmiany w stosunku do ustaleń lit.a nienaruszającej ustaleń niniejszej uchwały, wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

6/ w *strefie K* obowiązuje:

- a/ pełna ochrona istniejącego historycznego krajobrazu cmentarzy i parku,
- b/ wprowadzenie zmian wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Wszelkie działania związane z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków, niezależnie od ich położenia w stosunku do stref konserwatorskich, wymagają wytycznych uzgodnień Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. Studium rewaloryzacji śródmieścia Lubawy opracowane przez Pracownię Usług Architektonicznych przy SARP w Olsztynie w 1986 r. obowiązuje w zakresie, w którym nie narusza ustaleń niniejszej uchwały.
5. Tereny do rewaloryzacji określa się na rysunku **symbolem K-3**.

§ 22.1. Wyznacza się obszary do humanizacji, obejmuje tereny jak na rysunku, oznaczone **symbolem K-4**.

2. Prowadzenie procesu humanizacji wymaga opracowania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.
3. Ustala się następujące cele procesu humanizacji osiedli mieszkaniowych:
 - 1/ zmianę skali zabudowy poprzez domykanie wnętrza w poziomie parteru małą architekturą, zielenią i obiektami usługowymi,
 - 2/ weryfikację rozmieszczenia i urządzenia placów rekreacyjnych,
 - 3/ weryfikację ilości i rozmieszczenia miejsc postojowych,
 - 4/ określenie lokalizacji i koncepcji budowy garaży,
 - 5/ analizę możliwości przekształcenia architektury,
 - 6/ ustalenie sposobu funkcjonowania zieleni z udziałem mieszkańców,
 - 7/ maksymalne wyeliminowanie barier architektonicznych.

§ 23.1. Ustala się do likwidacji następujące obiekty:

- 1/ Zakłady Przetwórstwa Owoców i Warzyw przy ul. Poznańskiej po zużyciu technicznym zabudowy (**symbol na rysunku K-5**),
- 2/ dworzec autobusowy przy Placu 700-lecia,
- 3/ napowietrzne linie wysokiego napięcia 15 KV w pasie zieleni izolacyjnej wzdłuż ul. Toruńskiej.
2. Ustala się etapową likwidację funkcji przemysłowych na terenie zakładów meblarskich przy ul. 19 Stycznia w terminie nie dłuższym jak do końca 2003 r.
3. W stosunku do ustaleń ust.2 określa się jako I etap wyłączenie produkcji na trzecią zmianę i w okresie weekendowym oraz całkowity zakaz realizacji urządzeń mogących pogorszyć stan zanieczyszczenia środowiska w tym spalarni odpadów.
4. Podstawą działań w odniesieniu do ustaleń ust.2 będą aktualne oceny oddziaływania zakładu na środowisko i zdrowie ludzi.
5. ustalenia ust.1 wynikają z zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz ochrony zdrowia mieszkańców.

§ 24.1. Wyznacza się tereny koncentracji zabudowy zagrodowej wzdłuż ulic lokalnych, oznaczone na rysunku **symbolem K-6**.

2. W obrębie terenów jak w ust.1 dopuszcza się realizację domów jednorodzinnych oraz obiektów dla drobnych form działalności gospodarczej.
3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy projektowanego pasa drogowego na 15 m.

4. Ustala się wysokość zabudowy dla obiektów w/g ust.1 i 2 na jedną kondygnację z poddaszem użytkowym, pochylenie połaci dachowych 30° -45°.

§ 25.1. wyznacza się obszar chronionego krajobrazu rzeki Elszki, którego granicę określono na rysunku **symbolem K-7**.

2. ustala się następujące zasady gospodarowania w obszarze w/g ust.1 oraz jego otoczeniu:

- 1/ obowiązuje priorytet ochrony środowiska przyrodniczego;
- 2/ ogranicza się stosowanie środków chemicznych,
- 3/ wprowadza się zakaz realizacji nowej zabudowy zagrodowej oraz prowadzenia fermowej produkcji zwierzęcej,
- 4/ linię elektroenergetyczne należy prowadzić w wyznaczonych korytarzach technicznych (**symbol O-11**),
- 5/ ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, dla terenów przyległych, oznaczonych na rysunku planu **symbolami T-20 i T -21**, na 100 m w kierunku północnym i 150 m w kierunku południowym od osi rzeki Elszki dla terenów na zachód od GPZ i 80 m dla terenów w kierunku północno-wschodnim od GPZ.

§ 26.1. Ustala się korytarze ekologiczne, oznaczone na rysunku **symbolem K-8**.

2. Celem wyznaczenia korytarzy ekologicznych jest zapewnienie elementom przyrody warunków do swobodnego przemieszczania się.

3. W obrębie korytarzy ekologicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1/ wszelkie działania należy podporządkować rozwojowi i przemieszczaniu się różnych elementów przyrody,
- 2/ dopuszcza się ograniczoną wycinkę drzew i krzewów grożących możliwością przewrócenia się do rzeki oraz utrudniających spływ wód powodziowych,
- 3/ wyklucza się odtwarzanie zużytej technicznie zabudowy, znajdującej się w obrębie korytarzy ekologicznych,
- 4/ przy regulowaniu poziomów wody należy uwzględnić potrzeby świata zwierzęcego i roślinnego,
- 5/ obowiązuje zakaz wprowadzania wszelkich zanieczyszczeń, w tym niepodczyszczonych wód opadowych,
- 6/ prześwity mostów i estakad nowych i mostów istniejących należy dostosować do ustaleń punktu 1.

§ 27.1. Ustala się obowiązek przeprowadzenia badań szczegółowych zmierzających do częściowego zrekonstruowania w obrębie Starego Miasta, koryta rzeki Jesionki, oznaczonej na rysunku **symbolem K-9**.

2. Celem działań jak w ust.1 jest przywracanie elementów tożsamości Miasta i wzbogacenie ciągu terenów spacerowych.

§ 28.1. Ustala się tereny do rekultywacji, oznaczone na rysunku **symbolem K-10**.

2. Rekultywację należy przeprowadzić stosownie do charakteru zanieczyszczeń środowiska.

3. W ramach rekultywacji należy:

- 1/ usunąć wszelkie zanieczyszczenia,
- 2/ nawieźć ziemię roślinną,
- 3/ wzmocnić wszelkie skarpy dla wyeliminowania erozji gruntu,
- 4/ wprowadzić nasadzenia w formie drzew i krzewów.

§ 29.1. W decyzjach ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, związanych z sąsiedztwem pomników przyrody oznaczonych na rysunku **symbolem K-11** należy uwzględnić:

- 1/ zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych w odległości mniejszej aniżeli 10 m od korony chronionego drzewa,
- 2/ nakaz wykonania specjalnych zabezpieczeń przy realizacji sieci podziemnych w celu wyeliminowania możliwości uszkodzenia systemu korzeniowego,

3/ ograniczenie powierzchni utwardzonych.

§ 30.1. Ustala się obowiązek realizacji mostów i estakad ekologicznych oznaczonych na rysunku *symbolem K-12*.

2. Rozpiętość i światło pionowe mostów i estakad jak w ust.1 muszą gwarantować swobodne przemieszczanie się elementów przyrody.

§ 31.1. Ustala się następujące teoretyczne strefy zagrożeń sanitarnych, oznaczone na rysunku *symbolem K-13*.

1/ 100 i 200 m dla oczyszczalni ścieków,

2/ 50 m dla ulic głównych oraz głównych ruchu przyspieszonego.

2. Ostateczne ustalenie stref zagrożeń sanitarnych nastąpi w oparciu o stosowne badania skażenia powietrza i ziemi potwierdzone przez organ administracji sanitarnej .

3. W obrębie stref określonych w ust.1 obowiązuje ograniczenie realizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi oraz ograniczenie produkcji rolnej dla celów konsumpcyjnych stosownie do aktualnych przepisów szczególnych.

4. W celu zapewnienia rozwoju terenów przyległych do oczyszczalni ścieków, ustala się obowiązek dostosowania jej technologii do stref zagrożenia sanitarnego na większej jak 100 m.

5. Do czasu ustalenia strefy jak w ust.2 zawieszają się wykorzystanie terenów znajdujących się w jej zasięgu, oznaczonych na rysunku *symbolem T-18*.

Rozdział III

Określenie podstawowych funkcji terenów, ich przeznaczenie oraz zasad gospodarowania.

§ 32.1. Ustala się jako funkcję podstawową wody otwarte, dla terenów oznaczonych na rysunku *symbolem T-1*.

2. Należy doprowadzić wody do minimum II klasy czystości poprzez całkowitą eliminację dopływu zanieczyszczeń oraz oczyszczanie dna brzegów.

3. Obowiązuje zasada wprowadzenia nasadzeń, wzdłuż linii brzegowej, odmian wierzby oczyszczającej środowisko.

§ 33.1. Ustala się jako funkcję podstawową tereny rolne, dla obszarów oznaczonych na rysunku *symbolem T-2*.

2. Tereny rolne należy wykorzystać zgodnie z ich naturalną predyspozycją.

3. na terenach jak w ust.1 dopuszcza się realizację nowych zagród z wyjątkiem następujących obszarów:

1/ chronionego krajobrazu,

2/ korytarzy ekologicznych,

3/ korytarzy technicznych linii elektroenergetycznych.

4. Na terenach jak w ust.1 zaleca się koncentrację nowych zagród wzdłuż dróg lokalnych w/g oznaczenia na rysunku *symbolem K-6*.

5. Na terenach jak w ust.1 oznaczonych dodatkowo *symbolem K-13* obowiązują ustalenia określone w § 31 ust.3.

§ 34.1. Ustala się jako funkcję podstawową tereny rolne wyłączone z realizacji nowej zabudowy zagrodowej, dla obszarów oznaczonych na rysunku *symbolem T-3A, B*.

2. Dla terenów jak w ust.1 ustala się, co następuje:

1/ oznaczone *symbolem T- 3A* stanowią potencjalną rezerwę na realizację lotniska dla celów rolniczych, turystycznych lub sanitarnych,

2/ oznaczone *symbolem T-3B* są obszarem ochrony dróg krajowych przed realizacją dojazdów stanowiących zagrożenie dla ruchu,

3/ na terenach *T- 3A* obowiązuje zakaz zakładania nowych sadów,

4/ na terenach *T-3B* zakaz zakładania nowych sadów dotyczy obszarów oznaczonych

dodatkowo *symbolem K-13*.

3. Ustala się docelową likwidację dojazdów z drogi Nr 52.
4. Na terenach oznaczonych *symbolem T- 3B* nie ogranicza się modernizacji i rozbudowy dróg istniejących.

§ 35.1. Ustala się jako funkcję podstawową tereny ogrodnictw, oznaczone na rysunku *symbolem T-4*.

2. Ustalenia ust.1 nie ograniczają prowadzenia innej produkcji roślinnej.

§ 36.1. Ustala się jako funkcję podstawową tereny ogródków działkowych oznaczone na rysunku *symbolem T-5*.

2. W obrębie terenów jak w ust.1 dopuszcza się wyłącznie zabudowę parterową, z rzędną parteru maksymalnie wyniesioną 0,5 m nad poziom terenu, z dachami wysokimi o nachyleniu 25° -35°.
3. Nie stanowi naruszenia niniejszej uchwały tworzenie ogrodów działkowych na terenach rolnych oznaczonych *symbolem T-2* z wyłączeniem obszarów oznaczonych na rysunku *symbolami K-7, K-8, K-13,0-11*.

§ 37.1. Ustala się jako funkcję podstawową tereny zarośli, oznaczone na rysunku *symbolem T-6*.

2. Tereny jak w ust.1 podlegają ochronie jako remizy flory lub fauny.

§ 38.1. Ustala się jako funkcję podstawową tereny skwerów i parków, oznaczone na rysunku *symbolem T-7*.

2. W obrębie terenów jak w ust.1 wszystkie funkcje kolizyjne przeznacza się etapowo do likwidacji.
3. W kompozycji zieleni należy eksponować gatunki i odmiany rodzime.

§ 39.1. Ustala się jako funkcję podstawową tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku *symbolem T- 8*.

2. Lokalizacje cmentarzy uznaje się jako trwałe, nienaruszalny element tożsamości Miasta.

§ 40.1. Ustala się jako funkcję podstawową zieleni izolacyjną, dla terenów oznaczonych *symbolem T-9*.

2. Zieleni izolacyjną należy projektować stosownie do jej funkcji zabezpieczając skuteczność jej działania w ciągu całego roku poprzez udział gatunków zimozielonych oraz kompozycje wielopiętrowe.
3. Wyklucza się stosowanie odmian topoli.

§ 41. Ustala się jako funkcję podstawową tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolem r-

§ 42.1. Ustala się jako funkcję podstawową tereny do zalesień, oznaczone na rysunku *·symbolem T-11*.

2. Tereny jak w ust.1 typuje się jako potencjalne do zalesienia, ze względu na bonitację gleb, względy krajobrazowe, ochronę i rozwój środowiska przyrodniczego oraz poprawę warunków mikroklimatycznych.
3. Do czasu przeznaczenia terenów pod zalesienia obowiązują ustalenia jak dla terenów oznaczonych *symbolem T- 3*.

4. Nie stanowi naruszenia ustaleń niniejszej uchwały, zalesienie enklaw gruntów rolnych położonych na terenach oznaczonych na rysunku *symbolami T- 2 i T- 3B* z wyłączeniem terenów oznaczonych *symbolem O- 11*.

§ 43.1. Ustala się jako funkcję podstawową rekreację publiczną dla terenów oznaczonych na rysunku *symbolem T- 12*.

2. Przy zagospodarowaniu terenów jak w ust.1 należy zapewnić duży udział zieleni.
3. Ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym.

§ 44.1. Ustala się jako funkcję podstawową zabudowę jednorodziną na działkach 1000-2500 m² dla terenów oznaczonych na rysunku *symbolem T-13*.

2. Dla terenów jak w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1/ maksymalna powierzchnia zabudowy działek, łącznie z placami i dojazdami, nie może przekraczać 30%,
 - 2/ obowiązuje wprowadzenie dużej ilości zieleni,
 - 3/ istniejące zagrody gospodarstw rolnych przewiduje się do sukcesywnej zamiany na zabudowę jednorodzinną.
- § 45.1. Ustala się jako funkcję podstawową zabudowę jednorodzinną na działkach 400-1000 m² dla terenów oznaczonych na rysunku **symbolem T- 14**.
2. Dla terenów jak w ust.1 ustala się maksymalną intensywność zabudowy terenu łącznie z placami i dojazdami na 25%.
- § 46.1. Ustala się jako funkcję podstawową zabudowę mieszkaniową mieszaną, dla terenów, oznaczonych na rysunku **symbolem T-15**.
2. Dla terenów jak w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy:
 - 1/ lokalizacja małych domów wielorodzinnych o wysokości do trzech kondygnacji + poddasze użytkowe,
 - 2/ lokalizacja zabudowy jednorodzinnej typu szeregowego o wysokości do dwóch kondygnacji + poddasze użytkowe.
 3. Wielkość działek dla zabudowy jak w ust. 2, pkt. 2 należy określić w koncepcji urbanistycznej, z zachowaniem zasady, że nie mogą one być większe jak 400 m².
 4. Na terenach jak w ust.1 dopuszcza się zabudowę jednorodzinną wolnostojącą na działkach nie przekraczających 500 m², jako zabudowę uzupełniającą.
- § 47.1. Ustala się jako funkcję podstawową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, dla terenów oznaczonych **symbolem T- 16**.
2. Dla terenów jak w ust.1 ustala się następujące zasady:
 - 1/ uzupełnienie zabudowy ma służyć zmianom jakościowym kompozycji przestrzennej,
 - 2/ nieprzekraczalna wysokość dla nowej zabudowy cztery kondygnacje,
 - 3/ w ramach poprawy jakości architektury budynków istniejących, zaleca się sukcesywne wprowadzanie elementów dachów podniesionych oraz werand i wykuszy.
- § 48.1. Ustala się jako funkcję podstawową zabudowę mieszkaniową i usługową, dla terenów oznaczonych na rysunku **symbolem T-17**.
2. Podstawą rozgraniczenia terenów mieszkaniowych od usługowych jest stan istniejący.
 3. Zmiany w stosunku do stanu istniejącego oraz zagospodarowanie terenów nowych, wymaga opracowania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.
- § 49.1. Ustala się jako funkcję podstawową zabudowę usługową, dla terenów oznaczonych na rysunku **symbolem T-18**.
2. Ustalenie granic lub zmian granic wymaga opracowania koncepcji urbanistyczno -architektonicznych.
- § 50.1. Ustala się jako funkcję podstawową tereny obsługi komunikacji samochodowej, określone na rysunku **symbolem T- 19** oraz odpowiednio **symbolami L-15, L- 16 i L-19**, określającymi konkretne ich przeznaczenie.
2. Koncepcja urbanistyczna określi ostateczną wielkość terenu pod dworzec autobusowy (**symbol L-15**).
 3. Tereny pod garaże (**symbol L- 18**) są przeznaczone pod obiekty parterowe lub piętrowe, w zależności od możliwości spełnienia warunków technicznych wykonania wjazdów oraz zachowania odległości od granic i sąsiedniej zabudowy.
 4. Ustala się, że przy projektowaniu parkingów (**symbol L-19**) należy dążyć do realizacji umocnionych nawierzchni trawiastych oraz zieleni izolującej od otoczenia.
 5. Dopuszcza się realizację garaży i parkingów wielopoziomowych wysokości nie przekraczającej wysokości sąsiadującej zabudowy.
 6. Zaleca się realizację osiedlowych parkingów zadaszonych.

7. Ustalone lokalizacje garaży i parkingów nie ograniczają ich realizacji na innych terenach, z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
- § 51..Ustala się jako funkcję podstawową tereny usług produkcyjnych i składów, oznaczone na rysunku **symbolem T- 20**.
2. Wszelkie uciążliwości wynikające z eksploatacji terenów i budynków na terenach jak w ust.1 nie mogą przekraczać granic władania lub użytkowania.
- § 52.1. Ustala się jako funkcję podstawową tereny przemysłu i baz transportowych, oznaczone na rysunku **symbolem T-21**.
2. Obowiązują ustalenia jak w § 51 ust.2
- § 53.1. Ustala się jako funkcję podstawową tereny kolejowe, oznaczone na rysunku **symbolem T- 22**.
2. W wypadku likwidacji linii kolejowej, tereny jak w ust.1 stają się terenami określonymi w § 51.
- § 54.1.Ustala się jako funkcję podstawową tereny drogowe, dla ciągów oznaczonych na rysunku planu **symbolem T-23**.
2. Ustala się następującą klasyfikację ulic:
 - 1/ ulica główna ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem *GP*,
 - 2/ ulica główna oznaczona symbolem *G*,
 - 3/ ulica zbiorcza oznaczona symbolem *Z*,
 - 4/ ulica lokalna oznaczona symbolem *L*,
 3. Szerokość pasów drogowych określa rysunek.
 4. Podane na rysunku szerokości pasów drogowych uznaje się za minimalne, zalecając ich poszerzenie w postępowaniu realizacyjnym lub przy opracowaniu koncepcji urbanistycznych, względnie planów miejscowych.
 5. Dla obszaru Starego Miasta ustala się ograniczenie ruchu poprzez likwidację dworca PKS, zakaz ruchu samochodowego powyżej 3,5T, ograniczenie czasu parkowania dla samochodów osobowych oraz wprowadzenie ulic jednokierunkowych.
 6. Zarząd opracuje program wdrożenia ustaleń ust.5.
- § 55.1. W obrębie określonych funkcji podstawowych ustala się lokalizacje wyróżnione dla celów publicznych, oznaczone na rysunku symbolami publicznych **L- 1 i L-22**.
2. Dla lokalizacji wyróżnionych określonych w ust.1 ustala się następujące zasady:
 - 1/ granice obiektów istniejących mogą ulegać konkretnym w/g zasad ogólnych, wynikających z niniejszej uchwały,
 - 2/ ustalenie granic dla obiektów nowych następuje w oparciu o koncepcje urbanistyczne lub plany miejscowe,
 - 3/ zmiana przeznaczenia terenu pod lokalizację wyróżnioną, może nastąpić jedynie w wyniku zaniku funkcji, dla której została określona.
 - 4/ ustalenie lokalizacji innych obiektów dla celów publicznych, niewyróżnionych w planie, może nastąpić w oparciu o zasady ogólne, wynikające z niniejszej uchwały,
 - 5/ dla ciągów pieszych i pieszo -rowerowych, określonych symbolami **L-20 i L -21**, uszczegółowienie przebiegu następuje w postępowaniu realizacyjnym, w oparciu o następujące parametry:
 - a/ ciągi piesze -3,0 m,
 - b/ ciągi pieszo-rowerowe- 4,9 m, z czego na ciąg pieszy -1,5 m, na ścieżkę rowerową- 2,4m,
 - 6/ oznaczona na rysunku **symbolem L- 22** zasada organizacji dojazdów, jest zalecanym kierunkiem dojazdu,
 - 7/ ustalenie pkt. 6 nie dotyczy ul. Kupnera, dla której ustala się obowiązek realizacji równoległej do drogi powiatowej Nr 537, drogi dojazdowej do nowej zabudowy,
 - 8/ oznaczone **symbolem L- 17** przystanki autobusowe mają charakter zalecenia, które może

być zmienione w oparciu o opracowanie specjalistyczne.

§ 56.1. Ustala się lokalizacje szczegółowe obiektów systemu obsługi oznaczone na rysunku *symbolami O-1 do O-13*.

2. Zmiana lokalizacji określonych w ust.1 oraz zmiana ich linii regulacyjnych, może być dokonana w uzasadnionych przypadkach w oparciu o ustalenia § 8 ust.7 i 8.
3. Realizacja nowych ujęć wodnych na terenach rolnych nie stanowi naruszenia ustaleń niniejszej uchwały.
4. Ustala się możliwość powiększenia terenu oczyszczalni, oznaczonej *symbolem O-6* w kierunku zachodnim.

Rozdział IV

Przepisy końcowe.

§ 57.1. Tracą moc uchwały:

- 1/ Rady Narodowej Miasta i Gminy w Lubawie Nr III/18/77 z dnia 28 czerwca 1977r. w sprawie zatwierdzenia perspektywicznego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lubawa (Dz. Urz. WRN z 1983 r. Nr 7, poz. 43),
 - 2/ Rady Narodowej Miasta i Gminy w Lubawie Nr XVI/84/87 z dnia 7 kwietnia 1987 r.w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Lubawa (Dz. Urz. WRN Nr 5, poz. 80),
 - 3/ Rady Narodowej Miasta i Gminy w Lubawie Nr VII/39/89 z dnia 29 czerwca 1989 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Lubawa (Dz. Urz. WRN Nr 15, poz. 272),
 - 4/ Rady Gminy i Miasta w Lubawie Nr XV/110/91 z dnia 23 września 1991 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Lubawa (Dz. Urz. Woj. Olszt. Nr 23, poz.285),
 - 5/ Rady Miejskiej w Lubawie Nr V/50/92 z dnia 3 lipca 1992 r. w sprawie zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Lubawa (Dz. Urz. Woj. Olszt. Nr 15, pcz.168),
 - 6/ Rady Miejskiej w Lubawie Nr X/1Q4/93 z dnia 8 kwietnia 1993 r. w sprawie zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Lubawa (Dz. Urz. Woj. Olszt. Nr 18, poz. 211),
 - 7/ Rady Narodowej Miasta i Gminy w Lubawie Nr XVIII/91 /87 z dnia 31 maja 1987 r.w sprawie zatwierdzenia miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lubawie przy ul. 22 Lipca.
2. Utrzymuje się moc prawną uchwały Rady Miejskiej w Lubawie Nr XXII/161/96 z dnia 27 sierpnia 1996 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lubawy dotyczącej części obszaru przy ul. Rzepnikowskiego, którego granice określono na rysunku planu symbolem R-4 (Dz. Urz. Woj. Olszt. Nr 38, poz.407).

§ 58. Zgodnie z art.10 ust.3 oraz art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

- tereny lokalnych i ponadlokalnych zadań publicznych - 0 %,
- tereny pod zabudowę mieszkaniową -10 %
- tereny pod zabudowę usługową, usług produkcyjnych, składów i przemysłu -20%
- tereny pod zielenią parkową, izolacyjną i zalesienia -0 %

§ 59. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Lubawa.

§ 60. Uchwała wraz z rysunkiem planu podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego.

§ 61. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego.