

**Uchwała Nr XVI/181/2012
Rady Miasta Lubawa
z dnia 27 czerwca 2012r.**

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA LUBAWA PRZY ISTNIEJĄCEJ DRODZE KRAJOWEJ NR 15**

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/295/2010 Rady Miasta Lubawa z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa przy istniejącej drodze krajowej nr 15 zmienioną Uchwałą Nr XXXIX/309/2010 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 czerwca 2010 r. oraz Uchwałą VIII/90/2011 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 Nr IV/36/2011 z dnia 1 marca 2011 r., Rada Miasta Lubawa uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
USTALENIA WSTĘPNE**

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

2. Obszar objęty planem wynosi 127,05 ha i składa się z 5 obszarów.

3. Granica planu określona została na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1-4.

§2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu dla obszaru nr 1 i 2, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek planu dla obszaru nr 3, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 3 – rysunek planu dla obszaru nr 4, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000;
- 4) załącznik nr 4 – rysunek planu dla obszaru nr 5, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000;
- 5) załącznik nr 5 – 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;
- 6) załącznik nr 6 - 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) granice korytarzy ekologicznych;
- 6) granice pasów technicznych od linii energetycznych 15 kV;
- 7) izofona;
- 8) kierunek obsługi komunikacyjnej.

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

- 1) granica administracyjna miasta;
- 2) stanowiska archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków AZP;
- 3) granica obszaru chronionego krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy;
- 4) linie energetyczne 15 kV i 0,4 kV;
- 5) stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

§4. Ilekroć 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) **minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni z nawierzchnią ziemną urządzonej 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;
- 9) **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;
- 10) **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 dopuszczonej 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;
- 11) **budynku mieszkalnym jednorodzinnym** – należy przez to rozumieć budynek służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu

mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;

- 12) **budynku wolnostojącym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym każda ściana zewnętrzna usytuowana jest swobodnie;
- 13) **budynku w zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć budynek, w którym jedna ściana zewnętrzna przylega do drugiego budynku o podobnych gabarytach, a pozostałe trzy ściany usytuowane są swobodnie;
- 14) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, w tym w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe.

§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 obszaru, cyfra lub liczba umieszczona po kropce oznacza numer kolejnego terenu w granicach obszaru, następujący po niej symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu lub klasę drogi.

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA OGÓLNE

§6. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) UM – tereny zabudowy usługowo-mieszaniowej;
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 5) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 6) R – tereny rolnicze;
- 7) ZN – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody;
- 8) ZLd – zalesienia;
- 9) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) KDGP – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 11) KDL – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 12) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 13) KS – tereny obsługi komunikacji;
- 14) K – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja.

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

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:
 - a) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) zagospodarowania rolniczego, ogrodniczego, szkółkarskiego lub sadowniczego;
- 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 poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) nowe budynki oraz budynki przebudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zachowanie, remont oraz nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie,
 - c) budynki z podcieniami w parterach należy lokalizować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia znajdowała się po wewnętrznej stronie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - d) linie zabudowy nie odnoszą się do kondygnacji podziemnych,
 - e) w przypadku wydzielenia nowych, nie wyznaczonych na rysunku planu, dróg wewnętrznych i sięgaczy dojazdowych w obrębie wszystkich terenów budowlanych nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej wydzielonej drogi lub sięgacza,

- f) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, za wyjątkiem sytuacji, w których koliduje to z istniejącą zabudową;
- 4) odnośnie istniejącej zabudowy dopuszcza się:
 - a) zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - 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;
- 5) dopuszczenie realizacji 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) wskazuje się granice obszaru chronionego krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy, w granicach którego obowiązuje ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Nr 50 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2 lipca 2008 r. (Dz. U. woj. warmińsko-mazurskiego nr 108 poz. 1832);
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - d) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - e) zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - f) przedsięwzięć dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko;
- 4) wyznacza się korytarze ekologiczne, w granicach których obowiązuje:
 - a) zakaz grodzenia terenu wzdłuż cieków wodnych oraz wprowadzania wszelkiego zagospodarowania, które uniemożliwi dostęp do wód dziko żyjącym zwierzętom,
 - b) zakaz usuwania zadrzewień i zakrzewień wzdłuż cieków wodnych, za wyjątkiem niezbędnych ściek sanitarnych oraz ochrony przeciwpowodziowej,
 - c) zakaz likwidowania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
 - d) zapewnienie możliwości migracji drobnej fauny i flory w przypadku budowy lub przebudowy przepustów, mostów i estakad;
- 5) wzdłuż rowów melioracyjnych należy zachować nieogrodzony pas ochronny o minimalnej szerokości 2 m od zewnętrznej krawędzi rowu umożliwiający jego konserwację;
- 6) dla terenów działek budowlanych ustala się:
 - a) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, szczególnie na terenach zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych; 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;
- 7) przyporządkowanie terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
 - a) terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia UM jako terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

- b) terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia RM jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 8) wyznacza się na rysunku planu izofonę – obszar oddziaływania istniejącej drogi krajowej nr 15, w granicach której mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu;
- 9) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi znajdujące się w granicach obszaru jak pkt 8 należy projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
- 10) lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej winna być lokalizowana poza wyznaczoną na rysunku planu izofoną;
- 11) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV wyznacza się pasy techniczne po 8 m od osi linii, w granicach których zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
 - b) wprowadzania zadrzewień i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 12) w przypadku zmiany przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV dopuszcza się zmianę przebiegu wyznaczonego na rysunku planu pasa technicznego z koniecznością wyznaczenia nowego pasa technicznego z zachowaniem odległości i zakazów jak w pkt 11;
- 13) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV dopuszcza się likwidację pasa technicznego wyznaczonego na rysunku planu wraz z zakazami wymienionymi w pkt 11.

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

- 1) na rysunku planu wskazano oznaczeniem informacyjnym stanowiska archeologiczne znajdujących się w ewidencji zabytków AZP;
- 2) dla stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków AZP 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.

§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) plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne:
 - a) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDGP, KDL, KDD,
 - b) tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody oznaczone na rysunku planu symbolem ZN,
 - c) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem K;
- 3) 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 piesze, 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 nowowydzielanych 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, jeśli rysunek planu nie wskazuje inaczej, należy przyjąć:
 - a) minimalną wielkość działek budowlanych określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowo – mieszkaniowej:
 - dla budynków mieszkaniowych wolnostojących minimalny front działki budowlanej 20,0 m,
 - dla budynków mieszkaniowych bliźniaczych minimalny front działki budowlanej 18,0 m,
 - c) dopuszcza się 30° odchylenie od kąta prostego położenia granic działek budowlanych 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) poza wyznaczonymi na rysunkach planu drogami publicznymi 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 noworealizowanej drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m;
- 5) noworealizowane 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,
 - b) ilość stanowisk postojowych dla poszczególnych terenów musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi,
 - c) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych na terenach dróg publicznych, po uzyskaniu uzgodnienia właściwego zarządcy drogi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§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, w szczególności przez tereny dróg publicznych, po uzyskaniu zgody zarządcy drogi oraz dróg wewnętrznych;
- 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;
- 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) obszary objęte planem znajdują się w granicy obszaru aglomeracji Lubawa (RLM-28330) 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 granicy obszaru aglomeracji Lubawa muszą być podłączone, w nieprzekraczalnym terminie zgodnym z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków, do sieci zbiorczej kanalizacji sanitarnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki, zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków,

- c) do nieprzekraczalnego terminu, zgodnego z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków wyznaczającego konieczność realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej jak lit. b, dopuszcza się rozwiązania czasowe oparte o zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków,
 - d) w przypadku zmiany rozporządzenia, jak pkt a obowiązuje nowe rozporządzenie bez konieczności zmian ustaleń planu,
 - e) wody opadowe i roztopowe z terenów dróg publicznych, terenów parkingów o nieprzepuszczalnej nawierzchni winny być odprowadzane docelowo do sieci kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do systemu rowów odprowadzających; zrzuty wód opadowych winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg lokalnych i dojazdowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów pozostałych, nie wymienionych w lit e 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 lub systemu rowów odwadniających,
 - g) 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) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody ze studni wykonanych w granicach działek budowlanych,
 - c) 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 cieplną i gaz:
- a) wszystkie budynki powinny posiadać zbiorowe lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego, ekogroszku, pellet lub odnawialnych źródeł energii,
 - b) dla budownictwa jednorodzinnego szafka gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzenia w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci;
- 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 OBSZARU NR 1

§14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1.1. UM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – wytwórczość i rzemiosło;
- 4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki przeznaczenia podstawowego wolnostojące,
 - b) dopuszczalne łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w ramach jednego budynku pod warunkiem ochrony funkcji mieszkaniowej przed możliwymi uciążliwościami,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi, przy zachowaniu zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w granicach izofony, wyznaczonej na rysunku planu,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 3 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - h) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - i) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - k) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych,
 - l) geometria kolorystka i pokrycie dachów dla obiektów towarzyszących dostosowanie do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - m) kolorystka elewacji stonowana,
 - n) kolorystka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 45%,
 - p) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 25%,
 - q) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - r) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 5) zasady i warunki podziału – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 1200 m²;
- 6) warunki parkingowe:
 - a) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum 2 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji
 - a) z drogi publicznej krajowej oznaczonej symbolem przeznaczenia 1.7. KDGP poprzez dojazd wewnętrzny wyznaczony na rysunku planu zgodnie z kierunkiem obsługi komunikacyjnej oraz ustaleniami ogólnymi po przebudowaniu zjazdu indywidualnego na zjazd publiczny za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi po spełnieniu warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi publicznej oznaczonej symbolem przeznaczenia 1.7. KDGP po zmianie klasy i kategorii drogi, po wybudowaniu nowego przebiegu drogi krajowej nr 15;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1.6.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) usługi w połączeniu z budynkiem mieszkalnym,

- c) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi, przy zachowaniu zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w granicach izofony, wyznaczonej na rysunku planu,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 3 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - h) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - i) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - k) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych,
 - l) geometria dachów, kolorystyka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - m) kolorystyka elewacji stonowana,
 - n) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - o) dla poszczególnych budynków bliźniaczych obowiązuje jednolita kolorystyka elewacji zewnętrznych i dachów,
 - p) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40%,
 - q) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%,
 - r) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - s) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 1) zasady i warunki podziału – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 1200 m²;
 - 2) warunki parkingowe:
 - a) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum 2 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
 - 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) z drogi publicznej krajowej oznaczonej symbolem przeznaczenia 1.7. KDGP poprzez dojazd wewnętrzny wyznaczony na rysunku planu zgodnie z kierunkiem obsługi komunikacyjnej oraz ustaleniami ogólnymi,
 - b) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi publicznej oznaczonej symbolem przeznaczenia 1.7.KDGP po zmianie klasy i kategorii drogi, po wybudowaniu nowego przebiegu drogi krajowej nr 15;
 - 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.9.UM**, **1.13.UM**, **1.15.UM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – wytwórczość i rzemiosło;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki przeznaczenia podstawowego wolnostojące,
 - b) dopuszczalne łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w ramach jednego budynku pod warunkiem ochrony funkcji mieszkaniowej przed możliwymi uciążliwościami,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi, przy zachowaniu zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w granicach izofony, wyznaczonej na rysunku planu,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,

- g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 3 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
- h) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1,5 m,
- i) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
- j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 2,
- k) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych,
- l) geometria kolorystka i pokrycie dachów dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
- m) kolorystka elewacji stonowana,
- n) kolorystka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
- o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 45%,
- p) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 25%,
- q) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
- r) 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 1200 m²;
- 5) warunki parkingowe:
 - a) minimum 2 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska,
 - b) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dla istniejącej zabudowy posiadającej istniejące zjazdy z drogi publicznej krajowej oznaczonej symbolem przeznaczenia 1.7.KDGP, zjazdami bezpośrednimi,
 - b) dla nowoprojektowanej zabudowy z drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem przeznaczenia 1.14.KDD, zjazdami bezpośrednimi lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1.2.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rolnictwo;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej niezwiązanej z funkcją terenu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy zagrodowej – 12 m,
 - c) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji dla zabudowy zagrodowej – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - d) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce – 30%,
 - g) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności i rolnictwa, pod warunkiem rekultywacji gruntów po ich zakończeniu;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z dróg polnych oraz ciągu pieszego, dojeżdż i dojazdów nie wskazanych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1.3.ZN, 1.5.ZN, 1.10.ZN, 1.12.ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń objęta formami ochrony przyrody;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń wodnych,

- b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- c) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności i rolnictwa, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela gruntów na wykonanie prac oraz rekultywacji gruntów po ich zakończeniu.

§19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1.8.KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacji tj. stacje paliw, myjnie samochodowe, parkingi, warsztaty samochodowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 1,
 - g) dachy jedno dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 0° do 25°,
 - h) geometria dachów dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę; kolorystyka i pokrycie dostosowane do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 20%,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,
 - k) realizacja ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla terenu inwestycji,
 - 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 przepisami ogólnymi przy zachowaniu minimalnej wielkości działki budowlanej 1000 m²;
- 5) warunki parkingowe – minimum 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej krajowej nr 15 przez teren stacji benzynowej położonej poza granicą planu poprzez istniejący zjazd do tej stacji;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1.16.ZLd, 1.19.ZLd, 1.20.ZLd** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zalesienia;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela gruntów na wykonanie prac oraz rekultywacji gruntów po ich zakończeniu.

§21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1.4.WS, 1.11.WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności.

§22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1.7. KDGP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi po zmianie klasy i kategorii drogi, po wybudowaniu nowego przebiegu drogi krajowej nr 15,
 - c) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
 - d) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej.

§23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1.14.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz zjazdu na drogę 1.7.KDGP do czasu zmiany klasy i kategorii drogi krajowej nr 15, po wybudowaniu nowego jej przebiegu,
 - c) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
 - d) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
 - e) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
 - f) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
 - g) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - h) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ 4 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU NR 2

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rolnictwo;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej niezwiązanej z funkcją terenu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy zagrodowej – 12 m,
 - c) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji dla zabudowy zagrodowej – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - d) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce – 30%,
 - g) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności i rolnictwa, pod warunkiem rekultywacji gruntów po ich zakończeniu;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z dróg polnych oraz ciągu pieszego, dojść i dojazdów nie wskazanych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **2.2.K** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z zakresu oczyszczania ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa biurowa i administracyjna,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) warunki, zasady i standardy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 10%,

- b) wysokość zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi krajowej nr 15 przez teren oczyszczalni ścieków (położonej poza obszarem planu) posiadającej istniejący zjazd z w/w drogi lub z drogi publicznej krajowej oznaczonej symbolem przeznaczenia 2.3.KDGP po przebudowie skrzyżowania istniejącej drogi krajowej nr 15 i nowoprojektowanej drogi wojewódzkiej 541 za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **2.3.KDGP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
 - c) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej.

ROZDZIAŁ 5 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU NR 3

§27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1.P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowa usługowa z zakresu handlu, usług technicznych, rzemiosła;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obsługa komunikacji tj. stacje paliw, myjnie samochodowe, parkingi,
 - b) zabudowa biurowa;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 2,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy uzupełniającego – 3,
 - h) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - j) dachy jedno lub dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 0° do 45°,
 - k) geometria kolorystka i pokrycie dachów dla obiektów towarzyszących – dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - l) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 20%,
 - m) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,
 - n) realizacja ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla terenu inwestycji,
 - o) 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 2000 m²;
- 5) warunki parkingowe:
 - a) minimum 35 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) minimum 1 miejsce na jeden obiekt rzemieślniczy,
 - c) minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - d) minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej dla pozostałych usług nie wymienionych w lit. c i biur, lecz nie mniej niż 2 stanowiska,
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej gminnej ul. Borek, znajdującej się poza granicami planu, zjazdami bezpośrednimi lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

ROZDZIAŁ 6 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU NR 4

§28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.1.P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa z zakresu handlu, usług technicznych, rzemiosła oraz zabudowa biurowa;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 2,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia uzupełniającego – 3,
 - h) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - j) dachy jedno dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 0° do 45°,
 - k) geometria kolorystka i pokrycie dachów dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - l) kolorystka elewacji stonowana,
 - m) kolorystka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - n) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 15%,
 - o) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%,
 - p) realizacja ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla terenu inwestycji,
 - q) 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 1000 m²;
- 5) warunki parkingowe:
 - e) minimum 35 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - f) minimum 1 miejsce na jeden obiekt rzemieślniczy,
 - g) minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - h) minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej dla pozostałych usług nie wymienionych w lit. c i biur, lecz nie mniej niż 2 stanowiska,
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem przeznaczenia 4.2.KDL zjazdami bezpośrednimi lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **4.2.KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
 - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
 - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
 - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,

- f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
- g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

§30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.3.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe wolnostojące,
 - b) dopuszczalna lokalizacja funkcji mieszkaniowej w połączeniu z budynkiem usługowym pod warunkiem ochrony funkcji mieszkaniowej przed możliwymi uciążliwościami,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 3 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - h) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - i) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - k) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych,
 - l) geometria, kolorystyka i pokrycie dachów dla obiektów towarzyszących – dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - m) kolorystyka elewacji dla budynków stonowana,
 - n) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 30%,
 - p) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%,
 - q) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - r) 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 1000 m²;
- 5) warunki parkingowe:
 - a) minimum 2 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska,
 - b) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem przeznaczenia 4.2.KDL zjazdami bezpośrednimi lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **4.4.KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacji tj. stacje paliw, myjnie samochodowe, parkingi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 1,
 - g) dachy jedno dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 0° do 25°;

- h) geometria, kolorystyka i pokrycie dachów dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 10%,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%,
 - k) realizacja ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla terenu inwestycji,
 - 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 1000 m²;
 - 5) warunki parkingowe – minimum 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) z drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem przeznaczenia 4.2.KDL, zjazdami bezpośrednimi lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi,
 - b) z drogi krajowej nr 15 przez teren stacji benzynowej położonej poza obszarem planu, posiadającej istniejący zjazd;
 - 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

ROZDZIAŁ 7 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU NR 5

- §32.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5.3.UM**, **5.5.UM**, **5.8.UM** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – wytwórczość i rzemiosło;
 - 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wolnostojące lub bliźniacze,
 - b) budynki usługowe wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem mieszkalny,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi, przy zachowaniu zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w granicach izofony, wyznaczonej na rysunku planu,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 15 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 3 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - h) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - i) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 9 m,
 - j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - k) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych,
 - l) geometria dachów, kolorystyka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - m) kolorystyka elewacji dla budynków przeznaczenia podstawowego stonowana,
 - n) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - o) dla poszczególnych budynków bliźniaczych obowiązuje jednolita kolorystyka elewacji zewnętrznych i dachów,
 - p) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 30%,
 - q) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,
 - r) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - s) 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:
 - a) 1000 m² dla zabudowy bliźniaczej,

- b) 1200 m² dla zabudowy wolnostojącej;
- 5) warunki parkingowe:
 - a) minimum 2 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska,
 - b) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dla terenów 5.3.UM i 5.5.UM z drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem przeznaczenia 5.4.KDD zjazdami bezpośrednimi lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi,
 - b) dla terenu 5.8.UM z drogi publicznej krajowej oznaczonej symbolem przeznaczenia 5.7.KDGP poprzez dojazd wewnętrzny wyznaczony na rysunku planu zgodnie z kierunkiem obsługi komunikacyjnej oraz ustaleniami ogólnymi po przebudowaniu zjazdu indywidualnego na zjazd publiczny za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi po spełnieniu warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi publicznej oznaczonej symbolem przeznaczenia 5.7.KDGP po zmianie klasy i kategorii drogi, po wybudowaniu nowego przebiegu drogi krajowej nr 15,
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **5.4.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz zjazdu na drogę 5.2.KDGP, po jej wybudowaniu,
 - c) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
 - d) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
 - e) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
 - f) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
 - g) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - h) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

§34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem, **5.6.RM** i **5.12.RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe wolnostojące lub w połączeniu z zabudową przeznaczenia podstawowego,
 - b) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - c) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - e) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - f) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - g) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych,
 - h) dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na teren inwestycji własnej,
 - i) kolorystyka elewacji stonowana,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 30%,
 - k) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 20%,
 - l) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - m) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 3 000 m²;
- 6) warunki parkingowe:

- a) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- b) minimum 2 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dla terenu 5.4.RM z drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem przeznaczenia 5.4.KDD przez teren 5.5.UM poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi,
 - b) dla terenu 5.10.RM z drogi publicznej gminnej znajdujące się poza granicami planu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **5.2.KDGP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego – projektowany przebieg;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz realizacji zjazdów z drogi,
 - c) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
 - d) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej.

§36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **5.7.KDGP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi po zmianie klasy i kategorii drogi, po wybudowaniu nowego przebiegu drogi krajowej nr 15,
 - c) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
 - d) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej.

§37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **5.1.R**, **5.9.R** i **5.11.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rolnictwo;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej niezwiązanej z funkcją terenu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy zagrodowej – 12 m,
 - c) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji dla zabudowy zagrodowej – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - d) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - e) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności i rolnictwa, pod warunkiem rekultywacji gruntów po ich zakończeniu;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z dróg polnych oraz ciągu pieszego, dojazdów i dojazdów nie wskazanych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **5.10.WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności.

ROZDZIAŁ 8

USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§39.1. 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 **UM, MN, P, U, KS i RM** w wysokości 15%.

2. Dla terenów nie wymienionych w ust. 1 stawka służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia wynosi 0%.

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

§41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubawy.

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

Przewodniczący Rady

dr inż. Bolesław Zawadzki

Załącznik nr 5
do Uchwały Nr
Rady Miasta Lubawa
z dnia

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

Ustalone w granicach planu zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będą finansowane w trybie przepisów o finansach publicznych stosownie do możliwości budżetowych miasta.

Załącznik nr 6
do Uchwały Nr
Rady Miasta Lubawa
z dnia

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
1.	09-02-2012	Wnosi o zmianę: 1. w Rozdziale 3 § 16 pkt 3 lit. o) zwiększyć do 35% maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej; 2. w Rozdziale 3 § 16 pkt 4 określić minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m ² ; 3. w Rozdziale 3 § 16 pkt 8 zmniejszyć do 20-25% stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.	dz. ew. nr 36/11, 36/12 i 36/14, obr. 2	Obszar nr 1 1. maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 25%. 2. minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m ² . 3. 30% stawka opłaty planistycznej.	1 i 2 Nie uwzględniono ze względu na położenie w sąsiedztwie Obszaru Chronionego Krajobrazu 3. Zmniejszono w projekcie planu stawkę opłaty planistycznej na 15%.
2.	17-02-2012	Prosi o pisemne wyjaśnienie dlaczego przeznaczenie jego nieruchomości nie zostało przekształcone i jakie działania należy podjąć aby mógł wykorzystać działkę pod działalność gospodarczą	dz. ew. nr 10/1, obr. 2	Obszar nr 2 Przeznaczenie terenu R – tereny rolnicze	Nie uwzględniono - negatywne uzgodnienie zarządcy drogi (Uzgodnienie GDDKiA z dnia 24 marca 2011 r., pismo znak GDDKiA-O/OL-P-5-bs-439-67/11), z której miała być zapewniona obsługa komunikacyjna.

3.	05-03-2012	Wnosi o zmianę: 1. w rozdziale 3 § 16 pkt 3 lit. o) zwiększyć do 35% maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej; 2. w rozdziale 3 § 16 pkt 4 określić minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m ² ; 3. w rozdziale 3 § 16 pkt 8 zmniejszyć do 2-5% stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.	dz. ew. nr 36/15, 36/16 i 36/18, obr. 2	Obszar nr 1 1. maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 25%. 2. minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m ² . 3. 30% stawka opłaty planistycznej.	1 i 2. Nie uwzględniono ze względu na położenie w sąsiedztwie Obszaru Chronionego Krajobrazu. 3. Zmniejszono w projekcie planu stawkę opłaty planistycznej na 15%.
4.	05-03-2012	Wnosi o odstąpieniu od opłaty planistycznej	dz. ew. nr 29, obr.1	Obszar nr 5 30% stawka opłaty planistycznej.	Zmniejszono w projekcie planu stawkę opłaty planistycznej na 15%.

UZASADNIENIE

1. Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa przy istniejącej drodze krajowej nr 15 prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zawiązku 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.
2. Podstawą do opracowania planu była Uchwała Nr XXXVII/295/2010 Rady Miasta Lubawa z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa przy istniejącej drodze krajowej nr 15. W/w uchwała została zmieniona dwukrotnie: Uchwałą Nr XXXIX/309/2010 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 czerwca 2010 r. oraz Uchwałą Nr VIII/90/2011 Rady Miasta Lubawa z dnia 5 lipca 2011 r. W uchwale tej zostały określone granice opracowania zmiany planu, obejmujące łącznie 5 obszarów.
3. Plan miejscowy składa się z uchwały Rady Miasta Lubawa wraz z załącznikami:
 - załączniki nr 1 do 4 – rysunki planu, sporządzone na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 i 1:2000;
 - załącznik nr 5 – 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;
 - załącznik nr 6 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Lubawa o sposobie rozpatrzenia uwag do planu. Sporządzona zmiana planu miejscowego zawiera problematykę określoną w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w akcie wykonawczym.
4. Na potrzeby opracowania planu miejscowego zostało sporządzone: opracowanie ekofizjograficzne podstawowe oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Równoległe do opracowania planu przeprowadzono postępowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie którego została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu.
5. W wyznaczonym ustawowo terminie nie wpłynęły żadne wnioski właścicieli nieruchomości objętych planem. Przy sporządzaniu planu wzięto pod uwagę wnioski, złożone jeszcze przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany obowiązującego planu, w których właściciele nieruchomości wnosili o przeznaczenie na cele inwestycyjne terenów, które do tej pory w planie przewidziane były jako rolne.
6. Projekt planu uzyskał za pierwszym razem pozytywne uzgodnienia i opinie od wszystkich wymaganych organów za wyjątkiem:
 - a. Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego,
 - b. Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - c. Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

AD. a Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego odmówił uzgodnienia (postanowienie z dnia 18.03.2011 r.) ze względu na brak w ustaleniach planu informacji o powołanej aglomeracji Lubawa, 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). Projekt planu został uzupełniony o zapisy informacyjne dotyczące aglomeracji Lubawa w części tekstowej i graficznej. Na załączniku graficznym zaznaczono granice aglomeracji Lubawa zgodnie z załącznikiem do w/w rozporządzenia. Skorygowany projekt planu został wysłany do uzgodnienia. Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego ponownie odmówił uzgodnienia projektu planu miejscowego postanowieniami z dnia 23.05.2011 r. zgłaszając zastrzeżenia. Wskazał, że całe miasto Lubawa znajduje się w granicy aglomeracji Lubawa – zgodnie z treścią rozporządzenia (a nie jak podano w planie tylko jego część wyznaczona granicą na załączniku do rozporządzenia). Burmistrz miasta Lubawa złożył zażalenie na postanowienie Zarządu Województwa. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w postanowieniu z dnia 4 października 2011 r. (SKO-73-280/11) utrzymało w mocy postanowienie Zarządu Województwa. Dnia 14 stycznia 2011 r. poprawiony, zgodnie z postanowieniem

Zarządu Województwa, projekt planu został ponownie wysłany do uzgodnienia. Postanowieniem z dnia 3 stycznia 2012 r. uzyskał pozytywne uzgodnienie.

AD. b. Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odmówił uzgodnienia (postanowieniem z dnia 18.03.2011 r.) ze względu na brak zaznaczonych wszystkich stanowisk archeologicznych oraz niezgodne z obowiązującymi przepisami zapisy dotyczące form ochrony konserwatorskiej. Projekt planu został poprawiony i ponownie wysłany do uzgodnienia. Postanowieniem z dnia 16 maja 2011 r. uzyskał pozytywne uzgodnienie.

Ad. c. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad odmówiła uzgodnienia (postanowieniem z dnia 22.03.2011 r.) ze względu na: brak wyznaczonej rezerwy terenu dla potrzeb budowy węzła drogowego Lubawa Północ, naruszenie stosownych przepisów z zakresu warunków technicznych (w szczególności włączeń do drogi krajowej nr 15 do obsługi planowanych terenów) i ochrony przed hałasem i drganiami. Projekt planu został poprawiony i ponownie wysłany do uzgodnienia. Postanowieniem z dnia 7 czerwca 2011 r. uzyskał pozytywne uzgodnienie.

7. W dniach od 30 stycznia do 20 lutego 2012 r. projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu. W ustawowym czasie do projektu zostało zgłoszonych 5 uwag. Burmistrz Miasta Lubawa Zarządzeniem Nr 27/2012 z dnia 26 marca 2012 r. rozpatrzył uwagi. Jedna uwaga została uwzględniona w całości, dwie w części a dwie została nieuwzględnione w całości. Trzy uwagi dotyczyły zmniejszenia stawki renty planistycznej, którą Burmistrz obniżył z 30% do 15%.
8. Burmistrz Lubawy skierował projekt planu pod obrady Rady Miasta Lubawa. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Lubawa o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza stanowi załącznik nr 6 do niniejszej uchwały.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.