

Uchwała Nr XVI/183/2012
Rady Miasta Lubawa
z dnia 27 czerwca 2012r.
W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA LUBAWA PRZY NOWO PROJEKTOWANEJ DRODZE KRAJOWEJ

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/296/2010 Rady Miasta Lubawa z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa przy nowoprojektowanej drodze krajowej, 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 uchwala 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 8,75 ha.

3. Granica planu określona została na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1.

§2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Lubawa o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Lubawa o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

§3. 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.

§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 nadwieszonych 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) **terenie** – 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 nieruchomości 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 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.

§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; liczba oznacza numer kolejnego terenu, następujący po niej symbol literowy oznacza główną funkcję terenu.

§ 6. Nie ustala się zasad:

- 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) kształtowania przestrzeni publicznych.

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) R – tereny rolnicze;
- 3) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

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

- 1) ustala się 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 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;
- 4) linie zabudowy nie odnoszą się do kondygnacji podziemnych;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) zakaz umieszczania nośników reklamowych:
 - a) na dachach budynków i tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) na obiektach małej architektury oraz w powiązaniu z tymi obiektami,
 - c) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej;
- 9) zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², tj. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

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

- 1) ochrona istniejącego wartościowego drzewostanu, 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;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza: działką budowlaną, na której są zlokalizowane lub teren do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) realizacja zieleni izolującej w pasach terenu szerokości 3 m przylegających do dróg oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

§ 10 Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem nie ustala się terenów 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 minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych według ustaleń szczegółowych;
- 4) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub powiększenia nieruchomości sąsiedniej;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych, złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej;
- 6) podział poszczególnych terenów na działki budowlane i inne musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów celu publicznego i dróg wewnętrznych;
- 7) w przypadku scalania i podziału działek należy przyjąć odchylenie do 30° od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru opiera się na istniejącym zewnętrznym układzie dróg publicznych, przedłużeniu drogi gminnej ul. Unii Europejskiej, zlokalizowanej poza granicą planu, wzdłuż jej południowej granicy, według zasad określonych dla terenu;
- 2) dopuszcza się wydzielanie niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych do działek budowlanych;
- 3) minimalna szerokość noworealizowanej drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 8 m;
- 4) drogi wewnętrzne w formie sięgaczy dojazdowych muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
- 5) ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na terenie lokalizacji własnej,
 - b) ilość stanowisk postojowych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi.

§ 12. 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;
- 4) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny jak pkt 3 dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po uzyskaniu zgody właściciela terenu;
- 5) ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi w infrastrukturę techniczną terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności właściwej przeznaczeniu i zasadom zagospodarowania terenów;
- 6) ustala się zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:
 - a) obszar objęty planem znajduje 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 sieci kanalizacji sanitarnej jak lit. b, dopuszcza się rozwiązania czasowe oparte o zbiorniki bezodpływowe,
 - d) w przypadku zmiany rozporządzenia, jak pkt a obowiązuje nowe rozporządzenie bez konieczności zmian ustaleń planu,
 - e) wody opadowe i roztopowe z terenów dróg oraz 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 celów produkcyjnych, w tym do zaopatrzenia w wodę zabudowy zagrodowej, pobór wody ze studni wykonanych w granicach działek budowlanych lub terenu rolnego,
 - 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 – indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z preferowanym wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego, ekogroszku, pellet;
- 10) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji – należy zapewnić łączność telekomunikacyjną zgodnie z warunkami odpowiednich dysponentów sieci;
- 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 2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rolnictwo;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej niezwiązanej z funkcją terenu,
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy zagrodowej do 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 drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDW;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **2.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 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 – szerokość drogi w liniach ograniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.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) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące tj. 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 25°;
 - k) 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,
 - l) kolorystyka elewacji stonowana,
 - m) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - n) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 20%,
 - o) maksymalna powierzchnia zabudowy 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 4 000 m²;
- 5) warunki parkingowe:
- a) minimum 35 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług i biur,
 - c) minimum 1 miejsce na jeden obiekt rzemieślniczy,
 - d) minimum 2 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej klasy dojazdowej położonej poza granicą planu zjazdami bezpośrednimi lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

ROZDZIAŁ 3 USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§16.1. 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 ~~o~~ dla terenów **P** w wysokości 15%.

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

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

§18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubawy.

§19. 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 2
do Uchwały Nr
Rady Miasta Lubawa
z dnia

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

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

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miasta Lubawa
z dnia

Rozstrzygnięcie Rady Miasta o sposobie rozpatrzenia uwag do planu

Do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego została złożona jedna uwaga, którą Burmistrz Miasta Lubawa uwzględnił w całości. W związku z powyższym Burmistrz skierował projekt uchwały bez listy nieuwzględnionych uwag.

UZASADNIENIE

1. Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa przy nowo projektowanej drodze krajowej prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Podstawą do opracowania planu była Uchwała Nr XXXVII/296/2010 Rady Miasta Lubawa z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa przy nowo projektowanej drodze krajowej. W uchwale tej zostały określone granice opracowania planu.
2. Plan miejscowy składa się z uchwały Rady Miasta Lubawa wraz z załącznikami:
 - załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000;
 - załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Lubawa o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania;
 - załącznik nr 3 - 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 formie wykonawczej.
3. 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.
4. W wyznaczonym ustawowo terminie nie wpłynęły żadne wnioski właścicieli nieruchomości objętych planem. Przy sporządzaniu planu wzięto pod uwagę wniosek, złożony jeszcze przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany obowiązującego planu, w którym właściciel nieruchomości wnosił o przeznaczenie na cele inwestycyjne terenów, które do tej pory w planie przewidziane były jako rolne.
5. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie od wszystkich wymaganych organów za wyjątkiem jednego. Zarząd 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 wyznaczenia 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 postanowieniem z dnia 4 października 2011 r. (SKO-73-277/11) 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.
6. W dniach od 30 stycznia do 20 lutego 2012 r. projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu. W ustawowym czasie do projektu została zgłoszona 1 uwaga. Burmistrz Miasta Lubawa, uznając jej zasadność (Zarządzenie Nr 30/2012 Burmistrza Miasta Lubawa z dnia 26 marca 2012 r.) i wprowadził zmiany w projekcie planu, zgodnie z jej treścią.
7. Następnie Burmistrz Lubawy skierował projekt planu pod obrady Rady Miasta Lubawa. Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.