

Uchwała Nr

Rady Gminy Lubawa

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Grabowo - PU

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Lubawa ustala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Grabowo - PU, zwanym dalej „planem”, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Grabowo - PU, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XXII/148/2021 Rady Gminy Lubawa z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Grabowo – PU.

2. Plan składa się z następujących elementów:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, który stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.
- 3) rozstrzygnięcia wymaganego przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.
- 4) dane przestrzenne wymagane przepisami art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 3 do uchwały.

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: PU – zabudowy produkcyjno-usługowej, KDL – dróg publicznych klasy lokalnej.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granic stref w odległości 50 m od cmentarza,
- 2) granic stref w odległości 150 m od cmentarza
- 3) położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich,

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 3, 4 mają charakter informacyjny.

5. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń w planie nie ustala się terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

§ 3. Objasnienie określeń użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- 1) obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 2) teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 3) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków (schody, podesty, podjazdy, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki), elementów odwodnienia oraz nadbudowy,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 6) dachy płaskie - należy przez to rozumieć dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1.

Przeznaczenie terenu na cele:	
PU	zabudowy produkcyjno-usługowej
KDL	dróg publicznych klasy lokalnej

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

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
3. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków.
4. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

- 1) jest on usytuowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

1. W granicach planu nie występują tereny i obiekty zabytkowe, krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1. Obszar objęty planem, położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich. W granicach ww. obszaru mają zastosowanie przepisy odrębne.
2. W związku z występującymi, zarówno w granicach planu jak i poza nimi, terenami komunikacji drogowej, zabudowę na terenach PU, należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
3. Zieleń towarzyszącą należy stosować na całym obszarze przedmiotowego planu.
4. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
5. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
6. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji dla których właściwe postępowanie oceny oddziaływania na środowisko nie wykazało znaczącego oddziaływania na środowisko oraz inwestycji z zakresu inwestycji celu publicznego.
7. Realizacja inwestycji potencjalnie znacząco oddziaływującej na środowisko, z uwzględnieniem zapisów § 7 ust 6 może nastąpić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i/lub technologicznych, które zagwarantują ograniczenie i minimalizację negatywnych oddziaływań (mogących pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich) poniżej wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych.
8. Ustala się by uciążliwości generowane przez użytkowanie nieruchomości, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny.
9. W granicach planu zakazuje się lokalizowania:
 - 1) elektrowni wiatrowych,

- 2) obiektów lub zakładów produkcji rolniczej lub zwierzęcej,
- 3) obiektów lub zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 8. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1.

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1PU	<ol style="list-style-type: none"> 1) Przeznaczenie: zabudowa produkcyjna, usługowa. 2) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². 3) Dopuszcza się lokalizację: <ol style="list-style-type: none"> a) budynków produkcyjnych, usługowych, magazynowych, b) budynków gospodarczych, garażowych, wiat i namiotów wystawowych oraz obiektów małej architektury, c) składów i parkingów d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu, e) dojazdów do nieruchomości i komunikacji wewnętrznej (zakładowej), f) ciągów pieszych i rowerowych, g) ogrodzeń, 4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01. 5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 2. 6) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 90%. 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 10%. 8) Wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 20 m, przy czym wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 10 m. 9) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 10°-40°. Dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe. 10) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie dowolnej konstrukcji. 11) Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy. 12) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych. 13) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 3 na 100 miejsc postojowych.
1KDL	<ol style="list-style-type: none"> 1) Przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej; 2) Dopuszcza się realizację: infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: <ol style="list-style-type: none"> a) ustala się szerokość poszerzenia w granicach planu w liniach

	<p>rozgraniczających drogi 1KDL - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu</p> <p>b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
--	---

2. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

§ 9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W granicach planu, w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. Przy realizacji zabudowy, zagospodarowania, nasadzeń zieleni, należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych.
2. Ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia, na podstawie właściwych przepisów odrębnych.
3. W planie, zgodnie z przepisami odrębnymi dot. sytuowania cmentarzy, występuje 50 metrowa i 150 metrowa strefa ochronna od cmentarza, oznaczona na rysunku planu, w której mają zastosowanie ww. przepisy odrębne.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad podziału oraz scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach planu podziały nieruchomości na działki budowlane powinny spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami planu.
2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki pod zabudowę produkcyjno-usługową: 2000 m²,
 - 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 15 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległą drogę gminną- poszerzoną w granicach planu.

2. Ustala się parametry dróg publicznych i pozostałych terenów komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3. Miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach działek budowlanych do których inwestor ma tytuł prawny.

4. W granicach planu:

- 1) W granicach planu każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość

przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;

- 2) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej.
- 3) Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.
- 4) Ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu. Dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem energii odnawialnej z zastrzeżeniem §7 ust 5 niniejszej uchwały. W przypadku urządzeń wolnostojących wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, moc zainstalowana nie może być większa niż 500 kW lub 1000 kW jeżeli ww. urządzenia zlokalizowane będą na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki.
- 5) Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4kV i 15kV, poprzez ich budowę i rozbudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem energii odnawialnej o mocy do 500kW oraz z zastrzeżeniem §7 ust 5 niniejszej uchwały.
- 6) Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.
- 7) Wody opadowe z dróg i działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z placów utwardzonych i dróg należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Roboty budowlane oraz lokalizacje sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych należy realizować w liniach rozgraniczających pasów drogowych drogi KDL oraz na terenie oznaczonym symbolem PU z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu i nie zmieniający przeznaczenia terenu.
- 9) Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nn stosowanie linii napowietrznych lub kablowych, a przyłączy elektroenergetycznych – linii kablowych.
- 10) Dopuszcza się na dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy.

5. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów następuje w miejscach i pojemnikach w granicach nieruchomości,
- 2) wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza granicami planu,

- 3) sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dot. utrzymania czystości i porządku w gminie.

6. W granicach planu w zakresie zaopatrzenie w ciepło ustala się wyposażenie budynków w urządzenia o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. W granicach planu ustala się realizację: sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej jako inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 12. Lokalizacje inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Tereny oznaczone w rysunku planu symbolami 1KDL stanowią ustalone w planie lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Obszar objęty planem, położony jest poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych.
2. Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach Aglomeracji Lubawa ustanowioną przepisami odrębnymi dot. gospodarki ściekowej.

§ 14. Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W ganiach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 15. Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 10%.

§ 16. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubawa.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy