

IM.6727.5.2017

Nowe Miasto Lubawskie, dnia 11 stycznia 2017 r.

**Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Nowe Miasto Lubawskie
(dla działki nr 81/18 obręb 9).**

**UCHWAŁA NR XXXVI-282/2005
Rady Miejskiej w Nowym Mieście Lubawskim
z dnia 11 lipca 2005 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto Lubawskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 oraz 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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 92 poz. 880, nr 141 poz. 1492), Rada Miejska w Nowym Mieście Lubawskim uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto Lubawskie i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto Lubawskie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach administracyjnych miasta, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu z wyłączeniem terenów zamkniętych.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały; rysunek do publikacji został zmniejszony do skali 1:5000 i podzielony na sekcje.
- 3) rozpatrzenie uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
A – 22MN, A – 43MN, A – 45RM, A – 67MN, A – 68MN A – 69MN, A – 71MN, A – 92MN, A – 125U, A – 126RMT, A – 158MNU, A – 159MNU, A – 160MN, A – 160a MN, A – 162MN, A – 163MN, A – 164MN, A – 165MN, A – 168 MNU, A – 169MN, A – 170MNP, A – 162MN, A – 173MNP, A – 174MN, A – 175RM A – 177MN, A – 178MN, A – 179MNP, A – 180MNP, A – 181MN, A – 182MN, A – 183MN, A – 184MNP, A – 189MNU, A – 190MNP, A – 191MNP, A – 195MN, A – 196 MN, A – 197MN A – 198MN, A – 199MN, A – 200MN, A – 213MN, A – 216U, A – 217 RU, A – 226MN, A – 227MN, A – 228MN, A – 229MN, A – 230MNP, B – 76MNU, B – 77MNU, B – 107a KS, B – 118MN, C – 72MNU, C – 75MNU, D – 20MNU, D – 21MNU, D – 22MNU.	30 %
Pozostałe tereny	0 %

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zainwestowania miejskiego;
- 2) tereny pozostające w użytkowaniu rolniczym;
- 3) tereny zieleni chronionej i urządzonej;
- 4) tereny komunikacji;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 4. 1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujący i określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone jako obowiązujące, za wyjątkiem linii rozgraniczających tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dla których dopuszcza się korekty na etapie projektu budowlanego z zachowaniem ustaleń zawartych w rozdziale II § 16 uchwały;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) tereny zagrożone powodzią;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) oznaczenia stref i obiektów chronionych;
- 7) granica obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 8) oznaczenia przeznaczenia terenu.

2. Linie wewnętrznego podziału wskazują możliwość oraz zasadę podziału na działki i nie są obligatoryjne.

3. Linie rozgraniczające oznaczone na rysunku planu jako orientacyjne rozgraniczają teren dróg wewnętrznych od terenu dróg publicznych, są więc liniami o znaczeniu tylko formalnym.

4. Oznaczenie granicy rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęca” jest orientacyjne, ponieważ koryto rzeki ma niestabilizowane brzegi – granice rezerwatu należy przyjmować w odległości po 5,00 m z obu stron rzeki;

6. Oznaczenia liniowe ciągów pieszych podano orientacyjnie do sprecyzowania na etapie realizacji;

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w §1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Nowym Mieście Lubawskim, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

- 6) powierzchni terenu biologicznie czynnej, - należy przyjąć definicje zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.);
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 8) adaptacji budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, odbudową budynku oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa funkcja jest zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale II uchwały ;
- 9) obowiązującej linii zabudowy – oznacza linię, na której należy sytuować odpowiednią elewację budynku; żaden z elementów elewacji nie może przekroczyć obowiązującej linii zabudowy o więcej niż: okapy i gzymsy – 0,5 m, balkony, loggie i wykusze – 1,0 m, schody zewnętrzne 1,3 m; na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować min. 70% długości rzutu odpowiedniej elewacji budynku o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale II uchwały nie stanowią inaczej;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy /granicy zabudowy/ – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: obrys budynku nie może przekroczyć tej linii; okapy, gzymsy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m; balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej jak 1,3 m, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale II uchwały nie stanowią inaczej;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;
- 12) odległości od linii rozgraniczającej ulicę – należy przez to rozumieć odległość od projektowanej linii rozgraniczającej;
- 13) punkcie widokowym – należy przez to rozumieć miejsce szczególnie przystosowane małą architekturą i urządzeniem terenu do pełnienia funkcji punktu widokowego;
- 14) prostych, złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 15) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 16) wysokości kondygnacji – należy przez to rozumieć wysokość kondygnacji w świetle stropów;
- 17) nakaz stosowania dachów stromych z podaniem kąta nachylenia połaci dachowych nie wyklucza stosowania dachów mansardowych; dla dachów mansardowych należy przyjąć średnią wartość kąta nachylenia połaci dachowych;

§ 6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się układ komunikacyjny, który tworzą:
 - a) istniejące i projektowane drogi, na które składają się:
 - drogi klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;
 - drogi klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
 - drogi klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
 - drogi klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
 - drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
 - b) istniejące i projektowane ciągi komunikacji pieszej, na które składają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KX;
 - c) teren komunikacji szynowej oznaczony na rysunku planu symbolem KK;

- 2) dopuszcza się wprowadzanie urządzeń, budowli i obiektów budowlanych związanych wyłącznie z:
- przeznaczeniem terenu,
 - urządzeniami infrastruktury technicznej,
 - funkcją drogi,
 - urządzeniami pomocniczymi związanymi z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego.
- 3) dopuszczenie wydzielenia nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0m;
- 4) w przypadku wydzielenia nieprzelotowego zakończenia drogi wewnętrznej wykonuje się plac do zawracania samochodów o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych nieoznaczonych na rysunku planu w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: R, ZN, ZL, ZP, US;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych:
- ustala się wskaźniki parkingowe według przeznaczenia terenu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na działce budowlanej minimum 2 miejsca postojowe, wliczając miejsca garażowe,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – wskaźnik minimum 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla obiektów administracji – wskaźnik minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla gastronomii (restauracja, kawiarnia) – minimum 1 miejsce postojowe na każde 5 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla obiektów kultury – minimum 1 miejsce postojowe na każde 10 miejsc siedzących,
 - dla obiektów opieki nad dzieckiem – minimum 1 miejsce postojowe na każde 10 dzieci,
 - dla obiektów hotelarskich (hotele, motele, pensjonaty, schroniska, pola biwakowe) – minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc noclegowych,
 - dla szpitali – minimum 4 miejsca postojowe na każde 10 łóżek szpitalnych,
 - dla poradni medycznych – minimum 1 miejsce postojowe na każdy gabinet lekarski,
 - dla edukacji, obiektów kształcenia dodatkowego – minimum 1 miejsce postojowe na każde 20 dzieci, uczniów lub słuchaczy,
 - dla terenowych urządzeń sportowych, krytych urządzeń sportowych – minimum 10 miejsc postojowych na każde 100 miejsc użytkowych,
 - dla zieleni urządzonej, polan rekreacyjnych – minimum 1 miejsce postojowe na 1000 m² powierzchni terenu,
 - dla terenu kościoła – minimum 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla terenu cmentarza – minimum 10 miejsc postojowych na 10 000 m² powierzchni terenu;
 - dla zabudowy produkcyjnej – minimum 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej obiektu/terenu,

- b) dla nie wymienionych w pkt 6 lit. a obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia:
- w przypadku obiektów budowlanych – minimum 2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - w przypadku przeznaczeń nie pociągających za sobą realizacji zabudowy – minimum 2 miejsc postojowych na 150 m² powierzchni terenu,
- c) w ramach ustalonej na podstawie pkt 6 lit. a i b liczby miejsc postojowych obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc postojowych jako miejsc ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- d) dla obszaru starego miasta dopuszcza się odstępstwa od ustaleń określonych w pkt. 6 lit. a, b, c.”
- § 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) zasady uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zasadę budowy elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli nie naruszają one warunków technicznych drogi;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem, w taki sposób aby nie kolidowało z istniejącą zabudową;
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z wodociągu;
 - b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową takich jak ujęcia wody;
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
 - 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) w przypadku braku miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną takich jak: zbiornik bezodpływowy, przydomowe oczyszczalnie ścieków;
 - c) realizacja sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z zapisami Uchwały Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyznaczenia aglomeracji Nowe Miasto Lubawskie;
 - d) realizacja sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu zgodnego z obowiązującym Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową;
 - b) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych;
 - b) w zasięgu strefy technicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 6,5 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej (6,5 m po obu stronach) lokalizacja zabudowy i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) w zasięgu strefy technicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 20,0 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej (20,0 m po obu stronach) lokalizacja zabudowy i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;

- d) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- e) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, takich jak: energia ze słonecznych ogniw fotowoltaicznych, ze słonecznych kolektorów do produkcji ciepła, energia geotermalna (pompy ciepła, gruntowe wymienniki ciepła), energia z biomasy przeznaczonej na opał do produkcji brykietu i peletu, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 6 lit. f, g;
- f) zakazuje się lokalizacji turbin wiatrowych i elektrociepłowni na biogaz;
- g) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszczenie ogrzewania budynków z indywidualnych źródeł ciepła lub źródeł zbiorczych;
- 8) w zakresie telekomunikacji:
 - a) obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
 - b) dla istniejącej sieci dopuszczenie prowadzenie prac modernizacyjnych;
 - c) dopuszczenie lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych w uzasadnionych technicznie lokalizacjach.
- 9) w zakresie melioracji:
 - a) dopuszczenie zmiany przebiegu rowów melioracyjnych, w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także stosowania ogrodzeń poprzecznych utrudniających spływ wód oraz dostęp do rowów melioracyjnych.
- 10) w zakresie gospodarki odpadami gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta Nowe Miasto Lubawskie, z zastrzeżeniem pkt 11.
- 11) gospodarowanie złożem na terenie oznaczonym symbolem A-157bG nie podlega przepisom dotyczącym gospodarki odpadami."

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

- 1) dla terenów chronionych akustycznie ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów znajdujących się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy obowiązują przepisy odrębne;
- 3) dla terenów znajdujących się w granicach rezerwatu przyrody Rzeka Drwęca obowiązują przepisy odrębne;
- 4) dla terenów znajdujących się w granicach obszaru NATURA 2000 Dolina Drwęcy PLH 280001 obowiązują przepisy odrębne;
- 5) w granicach terenów górniczych ustala się sposób zagospodarowania mas ziemnych i skalnych, usuwanych w związku z wydobywaniem kopalin ze złóż wraz z ich przerabianiem, zgodny z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A-157bG ustala się przeprowadzenie likwidacji wyrobisk i rekultywacji terenu poeksploatacyjnego w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji, stosownie do wymagań przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

§ 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się jako obowiązujące:

- 1) wyznacza się strefę „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, którą objęto założenie urbanistyczne starego miasta wpisane do rejestru zabytków w obrębie murów obronnych wraz z fosami i pasem terenu szerokości 50 –100 m, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) na obszarze strefy „A” ochronie podlega rozplanowanie miasta t. j. sieć ulic i placów, podział na bloki i parcele, zachowane odcinki murów miejskich z bramami Brodnicką i Lubawską oraz zabudowa;
- 3) na obszarze strefy „A” obowiązują:

- a) zachowanie proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę całego bloku zabudowy,
 - b) dostosowanie nowej zabudowy plombowej do historycznej kompozycji urbanistyczno-architektonicznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, oraz nawiązaniu form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej; dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy z działkami sąsiednimi, jeżeli zabudowa lokalizowana jest przy ulicy na obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - c) w wypadku zmiany sposobu użytkowania nową funkcję należy dostosować do możliwości zespołu staromiejskiego i obiektu podlegającym zmianom,
 - d) eliminacji uciążliwych funkcji,
 - e) nakaz krycia dachów stromych dachówką ceramiczną, tradycyjną w kolorze czerwonym,
 - f) utrwalenie systemu parcelacji t.j. podziału na działki w obrębie bloku zabudowy w elewacjach i bryłach budynków,
 - g) uzgadnianie projektów zagospodarowania terenu (działki) z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - h) uzgadnianie projektów architektonicznych wszelkich obiektów kubaturowych (nowych oraz podlegających przebudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania) z Woj. Konserwatorem Zabytków,
- 4) wyznacza się strefę „OW”- obserwacji archeologicznych, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) w obrębie strefy „OW” wszelkie działania inwestycyjne związane z robotami ziemnymi muszą być wykonywane pod nadzorem archeologicznym lub poprzedzone badaniami archeologicznymi w uzgodnieniu z właściwymi służbami konserwatorskimi;
- 6) w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu jako stanowiska archeologiczne działalność inwestycyjna musi się odbywać pod nadzorem archeologicznym;
- 7) wyznacza się obszary o wartości kulturowej, oznaczone na rysunku planu oraz wyodrębnione w rozdziale II uchwały, podlegające ochronie konserwatorskiej, w tym:
- a) zespoły budowlane,
 - b) zespół przemysłowy rzeźni miejskiej,
 - c) park miejski,
 - d) cmentarze;
- 8) w obrębie zespołów budowlanych oraz zespołu przemysłowego rzeźni miejskiej obowiązuje:
- a) zachowanie istniejącej formy architektonicznej budynków oznaczonych na rysunku planu jako posiadające walory kulturowe figurujące w ewidencji konserwatorskiej; wskazane także zachowanie obecnej funkcji budynków i całego zespołu;
 - b) ochroną objęte jest otoczenie obiektów – zachowanie historycznych relacji przestrzennych;
 - c) zachowanie w maksymalnym stopniu struktury budowli, detalu architektonicznego przy remontach i modernizacji;
 - d) remonty, modernizacja, zmiana użytkowania oraz budowa nowych obiektów na terenie zespołu podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 9) ochronie konserwatorskiej podlegają:
- a) budynki wpisane do rejestru zabytków;
 - b) budynki postulowane do wpisania do rejestru zabytków;
 - c) budynki posiadające walory kulturowe figurujące w ewidencji konserwatorskiej;
- 10) w odniesieniu do budynków wymienionych w pkt. 9 obowiązuje:
- a) zachowanie istniejącej formy architektonicznej;
 - b) zachowanie historycznych relacji przestrzennych (ochrona otoczenia obiektów);

- c) zachowanie w maksymalnym stopniu struktury budowli, detalu architektonicznego przy remontach i modernizacji;
 - d) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (rozbudowa, przebudowa, modernizacja, zmiana sposobu użytkowania) muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 11) budynki wyodrębnione na rysunku planu jako budynki bez wartości kulturowych, dostosowane skala i charakterem do zabudowy historycznej postuluje się zachować bez istotnej zmiany gabarytów.

§ 10. W zakresie ogólnych zasad użytkowania i zagospodarowania terenów ustala się jako obowiązujące:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale II uchwały;
- 2) gabaryty budynków i geometria dachu określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale II uchwały odnoszą się do wszystkich budynków lokalizowanych na działce lub podlegających przebudowie tym gospodarczych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) pasy terenu przeznaczone pod przyszłą budowę ulic publicznych oraz pasy terenu przeznaczone na poszerzenie ulic istniejących, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem należy użytkować w sposób dotychczasowy;
- 5) na terenach wymienionych w pkt 4 mogą być wznoszone tylko tymczasowe obiekty budowlane oraz urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi;
- 6) wszelkie niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie z uwzględnieniem zasad ustalonych w § 7 uchwały oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 11. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nowe, samodzielne działki budowlane mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych;
- 2) działki, których kształt, wielkość struktura własnościowa i dostęp do dróg publicznych uniemożliwia podział na działki budowlane zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi muszą być scalone i powtórnie podzielone;
- 3) ustala się następujące parametry nowych działek budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale II uchwały nie stanowią inaczej:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca:
 - minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 18,00 m,
 - kąt położenia granicy działki w stosunku do ulicy 80° ÷ 90°,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza:
 - minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 15,00 m,
 - kąt położenia granicy działki w stosunku do ulicy 80° ÷ 90°,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa:
 - minimalna powierzchnia działki – 180 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 6,00 m,
 - kąt położenia granicy działki w stosunku do ulicy 80° ÷ 90°,
 - d) zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem działalności produkcyjno-usługowej i gospodarczej:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,

- minimalna szerokość frontu działki – 25,00 m,
- kąt położenia granicy działki w stosunku do ulicy $80^{\circ} \div 90^{\circ}$,
- 4) dopuszcza się odstępstwa od wielkości podanych w pkt 3 lit. a + d oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale II uchwały w granicach $\pm 10\%$.

§ 12. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się :

- 1) wyznacza się strefę ochrony ekspozycji starego miasta oznaczoną na rysunku planu;
- 2) na obszarze strefy, o której mowa w pkt 1 obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej oraz przesłon z zieleni wysokiej na osiach widokowych;
 - b) zakazy określone pod lit. a) nie dotyczą obiektów niezbędnych dla funkcjonowania ujęcia wody;
- 3) wyznacza się punkty widokowe oznaczone na rysunku planu;

§ 13. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zasady umieszczania reklam:
 - a) lokalizacja reklam w liniach rozgraniczających ulic wymaga uzgodnienia z zarządcą ulicy;
 - b) wyklucza się umieszczania reklam w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych i w sposób utrudniający ich odczytanie;
 - c) zakaz umieszczania wolnostojących tablic reklamowych w obrębie strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej; zakaz ten nie dotyczy reklam w formie obiektu małej architektury, których lokalizacja i forma plastyczna będzie uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) w obrębie strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej obowiązuje zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo – usługowych za wyjątkiem ogródków gastronomicznych i obiektów związanych z organizacją okolicznościowych wystaw i kiermaszy;
- 3) w przestrzeni pomiędzy liniami zabudowy ulicy 3-go Maja, obowiązuje zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo – usługowych;
- 4) pierzeje ulic oznaczone na rysunku planu jako pierzeje do ukształtowania muszą odznaczać się szczególnie dopracowaną formą architektoniczną.

§ 14. Ogólne zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczone na rysunku planu, wyznaczono na podstawie najwyższego stanu wody zaobserwowanego od 1923 r. – wynosił on 366 cm t. j. 83,51 m n.p.m.; zmiana zasięgu terenów zagrożonych powodzią oraz określenie terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią wynikające ze studium sporządzonego zgodnie z art.82 ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001 r. nie wymaga formalnej zmiany planu;
- 2) na terenach wymienionych w pkt. 1 zabrania się: wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, za wyjątkiem ogólniedostępnych kąpielisk i przystani wodnych wyznaczonych niniejszym planem oraz terenów już zainwestowanych przeznaczonych w planie pod zainwestowanie;
- 3) na obszarze miasta nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów;
- 4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, oznaczone na rysunku planu, wyznaczono na podstawie opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 5) obszary wymienione w pkt. 4 należy zagospodarować zielenią trwale ukorzeniającą się i zapewnić swobodny odpływ wody; w wypadku realizacji zabudowy geotechniczne warunki posadowienia należy ustalać z uwzględnieniem złożonych bądź skomplikowanych warunków gruntowych stosownie do przepisów odrębnych.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 15. Wyznacza się tereny oznaczone kolejnymi symbolami o przeznaczeniu i ustaleniach jak niżej.

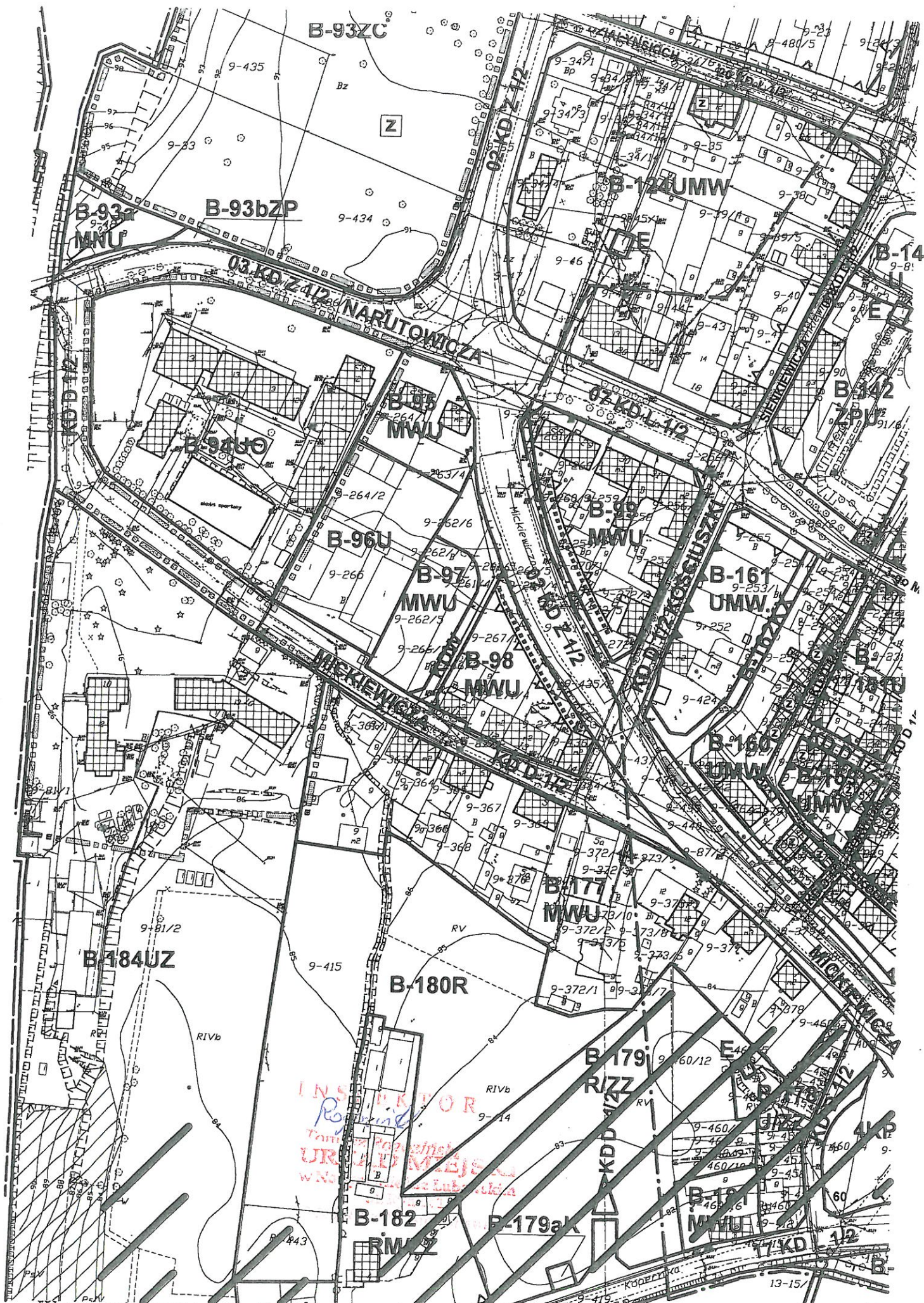
B-184UZ - 3,58	<ol style="list-style-type: none">1) Przeznaczenie terenu:<ol style="list-style-type: none">a) podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne, zespół budynków szpitala;b) dopuszczalne: zabudowa - mieszkalno-usługowa.2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:<ol style="list-style-type: none">a) adaptuje się istniejąca zabudowę i funkcje;b) zakres zmian dla zabudowy adaptowanej wg § 5 pkt 8 uchwały z zastrzeżeniem warunków zawartych w § 9 uchwały oraz niniejszych ustaleń;c) zespół budynków szpitala w granicach oznaczonych na rysunku planu figuruje w ewidencji konserwatorskiej jako posiadający walory kulturowe i krajobrazowe podlega ochronie; obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 7 i 8 uchwały;d) zabudowę mieszkalno – usługową lokalizować w części niezabudowanej terenu, jeżeli będzie on zbędny na potrzeby szpitala; zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przyjąć jak terenu B-183 MNUe) linie zabudowy: odległości od granic działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki;h) wysokość budynków: w granicach zespołu podlegającego ochronie, oznaczonego na rysunku planu, wysokość budynków należy określić po analizie relacji przestrzennych w obrębie zespołu; na pozostałej części działki maksymalna wysokość budynków trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;i) geometria dachu: dachy strome, kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} + 45^{\circ}$;j) wysokość budynków gospodarczych: jedna kondygnacja;3) Zasady podziału nieruchomości: zgodnie z § 11 uchwały.4) Zasady obsługi komunikacją kołową: obsługa komunikacyjna z ulicy Mickiewicza oraz z ulicy Kopernika poprzez istniejącą ulicę wewnętrzną;
--------------------------	--

Niniejszy wypis i wyrys wydano na wniosek
Powiatu Nowomiejskiego
ul. Rynek 1 , 13-300 Nowe Miasto Lubawskie

INSPEKTOR
Rogozński
Tomasz Rogoziński
URZĄD MIEJSKI
w Nowym Mieście Lubawskim
ul. Rynek 1
13-300 Nowe Miasto Lubawskie

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016r. poz. 1827)

Prowadzący sprawę: Tomasz Rogoziński, pok. nr 13, tel. 56 4729632



Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Miejskiej w Nowym Lubawie Nr XXXVI-282/2005 z 11.07.2005r.)

OZNACZENIA OGÓLNE -

- granica terenu objętego planem
- granica terenów zamkniętych
- linie rozgraniczające
- linie rozgraniczające orientacyjne
- linie wewnętrznego podziału
- zasięg uciążliwości oczyszczalni ścieków
- strefa ochronna ujęcia wody

I. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- granica obszarów wymagających przeprowadzenia scalek i podziału nieruchomości
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- ciągi piesze o przebiegu orientacyjnym
- punkty widokowe
- pierzeje do ukształtowania

II. TERENY CHRONIONE

- granica rezerwatu przyrody rzeki Drwęc
- granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęc
- obszary zagrożone powodziami
- obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych

V. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

- granica strefy "A" pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej
- granica strefy "OW" obserwacji archeologicznych
- granica obszarów o wartości kulturowej
- granica strefy ochrony ekspozycji starego miasta
- budynki wpisane do rejestru zabytków
- budynki proponowane do wpisu rejestru zabytków
- budynki figurujące w ewidencji konserwatorskiej
- budynki bez wartości kulturowych dostosowane skalą i charakterem do zabudowy historycznej
- budynki kolidujące z układem przestrzennym starego miasta
- stanowiska archeologiczne

V. PRZEZNACZENIE TERENÓW

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny sportu i rekreacji
- tereny rolnicze
- tereny usług w gospodarkach rolnych
- tereny zabudowy zagrodowej
- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- tereny zieleni chronionej
- lasy
- tereny zieleni urządzonej
- tereny ogródów działkowych
- cmentarze

tereny wód powierzchniowych

tereny ulic publicznych

G - ulica klasy głównej

Z - ulica klasy zbiorczej

L - ulica klasy lokalnej

D - ulica klasy dojazdowej

tereny ulic wewnętrznych

tereny obiektów i urządzeń komunikacji kolejowej

tereny ciągów pieszych

teren komunikacji szynowej

TERENY I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

tereny obiektów elektroenergetyki

tereny obiektów wodociągów

tereny obiektów kanalizacji

teren przebiegu projektowanych urządzeń sieciowych

istniejące linie elektroenerg. 15kV napowietrzne główne

istniejące linie elektroenerg. 110kV napowietrzna

INSPEKTOR
Rogozinski
Tomasz Rogoziński

URZĄD MIEJSKI
w Nowym Mieście Lubawskim
ul. Rynek 1
13-300 Nowe Miasto Lubawskie