

URZĄD MIASTA LUBAWKA

Referat Inwestycji
Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej
Plac Wolności 1, 58-420 Lubawka

tel. 75 74 11 588; 75 74 11 590

fax 75 74 11 262

www.lubawka.eu

e-mail: lubawka@lubawka.net.pl



Lubawka, 10.03.2017 r.

IGKiP.1. 6727.41.2017

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubawka

Wypis i wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 78/4, 474/2, 475, 479/1, 508/1, 534/5, 563, 519, 492, obr. III Lubawka. Zgodnie:

- z Uchwałą nr XXXIX/237/2001 Rady Miejsko-Gminnej w Lubawce z dnia 30 sierpnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubawka ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 149, poz. 1976 z dnia 13 listopada 2001 r.
- z Uchwałą Nr II/23/11 Rady Miejskiej w Lubawce z dnia 25 lutego 2011 r. w sprawie zmian tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubawka ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 136, poz. 2221 z dnia 28 czerwca 2011 r.
- Działki nr 78/4, 474/2, 492 obr. III Lubawka znajdują się w jednostce **A1 - Centrum** na terenie **A1-2 AUC/MW/U, TERENY ZALEWOWE**.
- Działka nr 475 obr. III Lubawka znajduje się w części:
 - w jednostce **A1 - Centrum** w liniach rozgraniczających drogi **KSD 013 Z 1/2**,
 - **A2 - Zachodnia** w liniach rozgraniczających drogi **KSD 013 Z 1/2**.
- Działka nr 479/1 obr. III Lubawka znajduje się w jednostce **A1 - Centrum** w liniach rozgraniczających drogi **KSD 013 Z 1/2**,
- Działka nr 508/1 obr. III Lubawka znajduje się w jednostce **A2 - Zachodnia** w części:
 - na terenie **A2-6 MN/MP/U**,
 - na terenie **A2-7 UT/U**.
- Działki nr 534/5, 543, 519 obr. III Lubawka znajdują się w jednostce **A2 - Zachodnia** na terenie **A2-6 MN/MP/U**.

Jednostka **A1 - Centrum** o powierzchni 61,4 ha, określona na rysunku planu nr 2 linią kropkową i oznaczona A1.

Ustalenia funkcjonalno - przestrzenne obowiązujące na obszarze całej jednostki:

- uzupełnianie zabudowy powinno zachować chroniony układ przestrzenny lub stanowić jego kontynuację;
- należy dążyć do zachowania obiektów powstałych przed 1945 rokiem, w przypadkach konieczności wyburzenia – nowe obiekty powinny nawiązywać wielkością i wystrojem elewacji do istniejących w sąsiedztwie lub wyburzonych; wysokości budynków nie powinny różnić się od widocznych z miejsca lokalizacji o więcej niż 1 kondygnację i posiadać dachy o zbliżonej formie, podobnym materiale i kolorze pokrycia.

Ustalenia dla infrastruktury technicznej obowiązujące na obszarze całej jednostki:

- wymaga się prowadzenia sieci infrastruktury technicznej pod powierzchnią terenu (w szczególności: elektroenergetyki, sieci teletechnicznych, gazowych i ciepłych);
- wymaga się lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (transformatory, złącza kablowe, szafki telefoniczne, kotłownie, wymienniki ciepła, gazowe reduktory ciśnienia itp.) jako wbudowanych w kubaturę lub w elementy zagospodarowania terenu, np.: w ogrodzenia.

Ustalenia dla terenu **A1-2 AUC/MW/U, TERENY ZALEWOWE** o powierzchni 13,05 ha:

- a/ przeznaczenie lub zasady zagospodarowania: usługi ogólnomiejskie centrotwórcze, mieszkalnictwo wielorodzinne wysokiej intensywności, usługi elementarne i ponadpodstawowe, ogólnomiejskie; tereny zalewowe;
- b/ zasady i warunki realizacji celów publicznych oraz zasady zagospodarowania terenów, na których cele te mogą być realizowane: należy zachować istniejącą zieleń publiczną (skwery i parki);
- c/ zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji: teren w pełni uzbrojony; nie obowiązują szerokości linii rozgraniczających, ani szerokości jezdni dla ulic; dla dojazdów do wszystkich lokalizowanych na terenie obiektów wymaga się zachowania skrajni dróg pożarowych, nie obowiązuje ustalenie o ilości miejsc postojowych przypisanych lokalizowanym funkcjom (§ 17 ust. 6);
- d/ warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: gabaryty nowych obiektów nie powinny znacząco odbiegać od budynków istniejących w sąsiedztwie (widocznych z miejsca lokalizacji), odniesienie nie dotyczy bloków wielorodzinnych, które powinny zostać poddane rehabilitacji polegającej na zmianie elewacji i dachów lub likwidacji;
- e/ zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane: wydzielane działki nie powinny zawierać istniejących działek ulic;
- f/ szczególne warunki zagospodarowania terenów: cały teren podlega rygorom strefy ochrony konserwatorskiej „B”; zakaz lokalizacji garaży o płaskich dachach i elewacji pozbawionej otworów od strony ulic lub ciągów pieszo-jezdných; dla obszaru wewnątrz konturu terenów zalewowych obowiązują ustalenia § 11 z zastrzeżeniem zawartym w § 7 ust. 5;
- g/ dopuszczalne, tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenów: istniejące mieszkalnictwo w parterach budynków (remonty, przebudowa).

Działki nr 78/4, 474/2, 492 obr III Lubawka znajdują się wewnątrz konturu terenów zalewowych.

Jednostka **A2 – Zachodnia** o powierzchni 58,78 ha, określona na rysunku planu nr 2 linią kropkową i oznaczona A2.

Ustalenia funkcjonalno - przestrzenne obowiązujące na obszarze całej jednostki:

- rozwój terenów mieszkaniowych powinien być podporządkowany nowym lokalizacjom innych funkcji (cmentarz, tereny rekreacyjne);
- należy dążyć do zachowania obiektów powstałych przed 1945 rokiem, w przypadkach konieczności wyburzenia – nowe obiekty powinny nawiązywać wielkością i wystrojem elewacji do istniejących w sąsiedztwie lub wyburzonych; wysokości budynków nie powinny różnić się od widocznych z miejsca lokalizacji o więcej niż 1 kondygnację.

Ustalenia dla infrastruktury technicznej obowiązujące na obszarze całej jednostki:

- wymaga się prowadzenia sieci infrastruktury technicznej pod powierzchnią terenu (w szczególności: elektroenergetyki, sieci teletechnicznych, gazowych i ciepłych),
- wymaga się lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (transformatory, złącza kablowe, szafki telefoniczne, kotłownie, wymiennikownie ciepła, gazowe reduktory ciśnienia itp.) jako wbudowanych w kubaturę lub w elementy zagospodarowania terenu, np.: w ogrodzenia.

Ustalenia dla terenu **A2-6 MN/MP/U** o powierzchni 11,16 ha:

- a/ przeznaczenie lub zasady zagospodarowania: mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne niskiej intensywności, mieszkalnictwo pensjonatowe, usługi;
- b/ warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: intensywność zabudowy netto: min.=0,2; maks.=0,6 (dla MP: min.=0,4; maks.=0,65); średnia ważona liczby kondygnacji: min.=0,1; maks.= 3,5 (dla MP: min.=2,0; maks.= 3,0).

Ustalenia dla terenu **A2-7 UT/U** o powierzchni 12,65 ha:

a/ przeznaczenie lub zasady zagospodarowania: usługi turystyki, usługi

Ustalenia dla drogi **KSD 013 Z 1/2** : ul. Wodna:

- a/ ustalenia przestrzenne: droga powiatowa; kl. drogi – zbiorcza; szerokość w liniach rozgraniczających = 20 m;
b/ dopuszczalne, tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenów: dotychczasowe.

oznaczenie	przeznaczenie		
funkcji	podstawowe (ponad 50%) ¹	uzupełniające (mniej niż 50%) ²	dopuszczalne (mniej niż 25%) ³
AUC	usługi ogólnomiejskie centrotwórcze (administracja, handel, gastronomia, usługi zdrowia, oświaty, kultury, kultu obsługa komunikacji itp.);	mieszkalnictwo (poza parterami budynków), parkingi, zieleń urządzona;	mieszkalnictwo (ograniczenie <25 % dotyczy parterów budynków);
KSD	tereny dróg i ulic	chodniki, pobocza, rowy, skarpy itp.	ścieżki rowerowe;
MN	mieszkalnictwo wielorodzinne lub jednorodzinne średniej i niskiej intensywności ; intens. zab. netto: min.=0,1; maks.=0,6; śr. ważona liczby kond.: min.=1,5; maks.=3,5;	usługi podstawowe dla mieszkańców, place zabaw dla dzieci, place sportowe, zieleń urządzona, parkingi;	mieszkalnictwo pensjonatowe, usługi rzemiosła;
MP	mieszkalnictwo pensjonatowe intensywność zabudowy netto: min.=0,4; maks.=0,65; średnia ważona liczby kondygnacji: min.=2,0; maks.=3,0;	usługi podst. dla mieszkańców i usługi ogólnomiejskie dla turystów (handel, gastronomia, rzemiosło, sport itp.), zieleń urządzona, parkingi;	mieszkalnictwo jednorodzinne o średniej i niskiej intensywności;
MW	mieszkalnictwo wielorodzinne wysokiej intensywności ; intensywność zabudowy netto: min.=0,65; maks.=1,0; średnia ważona liczby kondygnacji: min.=3,6; maks.=5,5;	usługi podst. dla mieszkańców bez działek wydzielonych, zieleń urządzona, tereny zabaw i rekreacji, place sportowe, parkingi;	mieszkalnictwo jednorodzinne, usługi podstawowe na działkach wydzielonych i ponadpodstawowe;
U	usługi ponadpodstawowe, ogólnomiejskie : administracja, handel, gastronomia, rzemiosło itp., w tym z zielenią towarzyszącą;	usługi turystyczne (np. hotele), sportu (np. boiska), zdrowia, oświaty, kultury, kultu, parkingi;	mieszkalnictwo, rzemiosło produkcyjne z warsztatami wytwórczymi o parametrach spełniających warunek ograniczenia uciążliwości do granic własnej działki (w tym produkcja i usługi rolne);
UT	usługi turystyki : hotele, domy wczasowe, tereny pól biwakowych i namiotowych, domy gry, istn. atrakcje turystyczne itp. z zielenią;	zieleń parkowa i towarzysząca, parkingi (w tym dla autobusów), administracja;	handel, gastronomia, rzemiosło, usługi kultu i kultury, mieszkalnictwo (w tym pensjonatowe);

Oznaczenia do tabeli:

- Jeśli ustalenia szczegółowe określają podstawowe przeznaczenie terenu, to powinno być ono realizowane na powierzchni większej niż 50 % powierzchni terenu.
- Na terenie mogą być również ustalone przeznaczenia uzupełniające, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu, a nie wymienione w ustaleniach szczegółowych. Funkcje uzupełniające mogą być realizowane na powierzchni mniejszej niż 50 % powierzchni terenu.

3. Na terenach o określonej funkcji podstawowej dopuszcza się pozostawienie funkcji istniejących lub wprowadzenie nowej nie powodującej uciążliwości w stosunku do funkcji podstawowej - przeznaczenie dopuszczalne. Funkcje dopuszczalne mogą być ustalone na powierzchni mniejszej niż 25 % powierzchni terenu.
4. Intensywność zabudowy netto należy przez to rozumieć stosunek *powierzchni ogólnej budynków do powierzchni działki budowlanej, na której budynki są zlokalizowane.
5. Średnia ważona liczby kondygnacji należy przez to rozumieć stosunek *powierzchni ogólnej budynku do powierzchni zabudowy tego budynku.

*Powierzchnia ogólna należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków.

§ 7 ww. planu

Linie stanowiące rysunku planu

5. Granice terenów zalewowych – linie wyznaczające obszary objęte zakazem zabudowy. Zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych, składania materiałów, zmieniania ukształtowania powierzchni gruntu, sadzenia drzew i krzewów oraz wykonywania urządzeń lub robót, które mogą utrudniać ochronę tych obszarów przed powodzią; nie dotyczy to robót związanych z regulacją i utrzymaniem wód śródlądowych. Organ wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w uzasadnionych wypadkach, na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi może udzielić pozwolenia wodnoprawnego na wzniesienie obiektu budowlanego.

§ 11 ww. planu

Zakaz zabudowy.

1. Tereny wyłączone spod prawa zabudowy określono w ustaleniach dla jednostek lub terenów.
2. Istniejącą na tych terenach zabudowę i zagospodarowanie honoruje się jako zagospodarowanie tymczasowe bez możliwości rozbudowy, lecz z możliwością dokonywania remontów lub zmian sposobu użytkowania.
3. Zakaz zabudowy dotyczy realizacji wszelkich nowych obiektów kubaturowych poza liniowymi (drogi, sieci infrastruktury technicznej itp.).

§ 17 ww. planu

Ustalenia ogólne dla dróg, ulic i miejsc parkingowych.

1. Oznaczenie "G/Z" oznacza, że droga pełni kolejno dwie funkcje, zakłada się zmianę funkcji drogi. Ustalenia szczegółowe precyzują warunki dopuszczenia niższej funkcji dla drogi. Plan ustala szerokości dróg i ulic w liniach rozgraniczających:
 - a. dla dróg głównych ruchu przyspieszonego (GP) - 25 m;
 - b. dla dróg i ulic głównych (G) - 25 m;
 - c. dla dróg i ulic zbiorczych (Z) - 20 m;
 - d. dla dróg i ulic lokalnych (L) - minimum 12 m na terenach zabudowy lub przeznaczonych pod zabudowę oraz minimum 15 m poza terenami zabudowy;
 - e. dla dróg i ulic dojazdowych (D) - 10 m na terenach zabudowy lub przeznaczonych pod zabudowę oraz 15 m poza terenami zabudowy;
 - f. na terenach obecnie zainwestowanych linie rozgraniczające ulic przechodzące przez istniejące obiekty należy interpretować jako stanowiące kontynuację istniejących linii zabudowy, jeśli istniejące obiekty nie stwarzają zagrożenia w ruchu.
2. Dla terenów niezabudowanych lub zabudowanych częściowo o ustaleniach dopuszczających realizację kubatur, odległości nowej zabudowy od krawędzi jezdni określają przepisy szczegółowe. Jeżeli w ustaleniach planu występuje określenie, że działki lub budynki powinny przylegać do ulicy, oznacza to, że wymaga się zachowania minimalnej, dopuszczanej przepisami szczególnymi, odległości zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni:

- a. dla drogi krajowej - 10 metrów na terenach zabudowy lub przeznaczonych pod zabudowę oraz 25 m poza terenami zabudowy;
 - b. dla dróg wojewódzkich i powiatowych - 10 metrów na terenach zabudowy lub przeznaczonych pod zabudowę oraz 20 m poza terenami zabudowy;
 - c. dla dróg gminnych - 6 metrów na terenach zabudowy lub przeznaczonych pod zabudowę oraz 15 m poza terenami zabudowy;
 - d. dla dróg wewnętrznych - nie mniej niż wynika to z przepisów dotyczących dróg pożarowych;
 - e. na terenach obecnie zainwestowanych linie zabudowy należy ustalać jako stanowiące kontynuację istniejących (przyjmując średnią odległość sąsiednich budynków), chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, indywidualne odstępstwa dopuszcza się jeśli nie można spełnić warunku o kontynuacji linii zabudowy i jeśli istniejące obiekty nie stwarzają zagrożenia w ruchu.
3. Ulice wydzielone liniami rozgraniczającymi, lecz nie posiadające oznaczenia, są ulicami lokalnymi, dla których określa się minimalną wymaganą szerokość w liniach rozgraniczających równą 12 m oraz minimalną szerokość jezdni równą 6 m.
 4. Dla ulic nie określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wydzielanych jako dojazdowe lub lokalne i posiadające charakter dróg publicznych, np.: w wyniku podziału terenów na działki, ustala się minimalną szerokość pasa drogowego na 10 metrów bez określania minimalnej szerokości jezdni.
 5. Wydzielenie ulic o charakterze dróg publicznych, o których mowa w ust. 4 oraz ścieżek rowerowych nie wymaga zmiany planu.
 6. Nie ustala się ilości miejsc parkingowych na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Wymaga się, dla niektórych lokalizowanych funkcji, przeznaczenia części wydzielanych działek pod parkingi. Minimalne, wymagane ilości miejsc parkingowych (MP) w zależności od funkcji na działce podano w poniższym zestawieniu:
 - a. mieszkalnictwo wielorodzinne = 1 MP/1 mieszkanie;
 - b. mieszkania lub domy letniskowe = 1 MP/1 mieszkanie lub dom;
 - c. przedszkole, żłobek = 1 MP/25 dzieci;
 - d. szkoła podstawowa = 1 MP/30 uczniów
 - e. przychodnia zdrowia, poczta = 1 MP/25 m² pow. użytkowej;
 - f. biura, urzędy = 1 MP/35 m² pow. użytkowej;
 - g. restauracja = 1 MP/4 - 8 m² pow. dla gości;
 - h. obiekty kultury (kluby, biblioteki, kina, wystawy) = 1 MP/2 użytkowników;
 - i. sklep = 5 MP/100 m² pow. sprzedażnej, ale nie mniej niż 2 MP/1 sklep;
 - j. hotel, pensjonat, kwatery do wynajęcia = 1 MP/4 łóżka;
 - k. zakład produkcyjny = 1 MP/4 zatrudnionych;
 - l. cmentarz = 5 MP/1 ha pow. działki, ale nie mniej niż 10 MP;
 - m. obiekty sportowe (boiska, baseny, korty tenisowe, kręgielnie, strzelnice, kluby jeździeckie, tereny narciarskie, plaże itp.) = 1 MP/3 użytkowników;
 - n. ogrody działkowe = 1 MP/3 działki.
 7. W przypadku braku możliwości realizacji miejsc parkingowych na działce dopuszcza się ich realizację jako ogólnodostępne.
 8. Dla placów manewrowych lub parkingów o powierzchni utwardzonej przekraczającej 1200 m² lub zawierających więcej niż 50 miejsc parkingowych, w instalacjach odwodnieniowych należy zastosować separatory ropopochodnych i odmulacze niezależnie od przepisów szczególnych.

Sprawę prowadzi:
Jarosław Bartczak
Tel.: 516 322 378
email: bartczak.jaroslaw@lubawka.net.pl

JBartczak

KIEROWNIK
REFERATU INWESTYCYJ
GOSPODARSTWA KOMUNALNEJ
I PRZEBUDOWY

mgr inż. Danuta Wiśniewska

