



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 14 stycznia 2019 r.

Poz. 351

### UCHWAŁA NR III/26/2018 RADY MIASTA LUBAWA

z dnia 21 grudnia 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części miasta Lubawa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIII/283/2017 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Lubawa, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa przyjętego uchwałą Nr XXXIV/350/2014 Rady Miasta Lubawa z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa zmienionego uchwałą Nr XXXIII/282/2017 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa, Rada Miasta Lubawa uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Lubawa zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje 30 obszarów, których granice wyznaczone zostały na załącznikach nr 1-17 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1: 1000, stanowiące załączniki nr 1-17;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 18;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 19.

**§ 2. 1.** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni

działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 14) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak określenia w/w przestrzeni w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa, w granicach obszaru objętego planem;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak powyższej problematyki.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **infrastrukturze ogrodowej** - należy przez to rozumieć infrastrukturę ogrodową w myśl przepisów odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i/lub określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo budowanych budynków; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy przebudowy, nadbudowy i remontu budynków istniejących; poza tę linię mogą wystawać nie więcej niż 2 m niekubaturowe elementy budynku, takie jak: schody, okapy, dachy oraz balkony, dopuszczenie to nie dotyczy nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 15 położonej poza obszarem objętym planem;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane łącznie z przeznaczeniem podstawowym na działce budowlanej na warunkach określonych w planie;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym określającym przeznaczenie terenu;

- 7) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność niepolegającą na wytwarzaniu dóbr metodami przemysłowymi, wykonywaną w samodzielnych obiektach budowlanych lub w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach o innym przeznaczeniu;
- 9) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia zawarte w Rozdziale 1, Rozdziale 2 i Rozdziale 4 uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 uchwały.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) pomnik wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) ekspozycja pozostałości murów obronnych;
- 6) granice strefy ochrony archeologicznej;
- 7) granice strefy ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii energetycznej 110 kV;
- 8) granice stref ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 9) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 10) przeznaczenie terenów - oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi lub wskazują obowiązujące granice obszarów ustanowione odrębnymi aktami prawnymi.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

§ 6. Ustala się następujące **przeznaczenie terenu**:

- 1) tereny przeznaczone do zabudowy:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczonymi usługami nieuciążliwymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **MWU**,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNi**,
  - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
  - d) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNe**,
  - e) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNr**,
  - f) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**,
  - g) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UMN**,
  - h) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UM**;
  - i) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,

- j) tereny zabudowy usług użyteczności publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**,
  - k) tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**,
  - l) tereny zabudowy usług komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**,
  - m) tereny infrastruktury technicznej - ciepłownictwo, oznaczone na rysunku planu symbolem **C**;
- 2) tereny użytkowane rolniczo:
- a) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,
  - b) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 3) tereny komunikacyjne:
- a) tereny bocznicy kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**,
  - b) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
  - c) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
  - d) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
  - e) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
  - f) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KXJ**,
  - g) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**;
- 4) tereny zieleni i wód:
- a) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**,
  - b) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
  - c) tereny zieleni urządzonej z dopuszczonymi usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZPU**,
  - d) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**,
  - e) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
  - f) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rowy melioracyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.

#### **§ 7. Zasady ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:**

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
- a) 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 15 położonej poza obszarem objętym planem,
  - b) 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**,
  - c) od 4 do 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL** zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) od 5 do 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD** zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**,
  - f) 5 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KXJ**,
  - g) 5 m od linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych śródlądowych - rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS**,
  - h) od 2,6 do 8 m od dróg zlokalizowanych poza granicą obszarów objętych planem miejscowym zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nie wymienionych w pkt 1 odległość zgodna z rysunkiem planu;

- 3) w przypadku wydzielenia dojazdów na podstawie par. 11 pkt 3 i 4 w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości 5 m od granicy działki wydzielonego dojazdu;
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy jeśli nie koliduje to z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy wynosi nie więcej niż 50 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy podana w pkt 5 oraz w ustaleniach szczegółowych planu nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 7) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 8) ustala się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu;
- 9) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych:
  - a) o niskiej intensywności zabarwienia z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczeniem barwy białej i szarej lub kolorystyka wynikająca z użytych naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły, drewna,
  - b) budynków w zabudowie bliźniaczej oraz budynków mających co najmniej jedną wspólną ścianę zewnętrzną jednolitą kolorystykę,
  - c) budynków gospodarczych i garaży w dostosowaniu do kolorystyki zabudowy przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej działce.

#### **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują formy ochrony przyrody;
- 2) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - b) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1.1.PU;
- 4) działalność przemysłowa i usługowa powinna być prowadzona przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych zapewniających brak oddziaływań mogących powodować uciążliwości dla ludzi lub pogarszać warunki higieniczne i zdrowotne na okolicznych terenach z zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi, zwłaszcza mieszkalną i mieszkaniowo-usługową;
- 5) ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań ograniczających uciążliwość akustyczną istniejących dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ na przyległych terenach z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej poprzez:
  - a) zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych np.: okna o podwyższonej izolacji akustycznej, izolację ścian, ogrodzenia tłumiące hałas lub,
  - b) zastosowanie odpowiednich rozwiązań funkcjonalnych np.: nieumieszczanie otworów okiennych w budynkach od strony drogi publicznej klasy zbiorczej, lokalizowanie pomieszczeń pomocniczych lub zieleni urządzonej na terenach od strony drogi;
- 6) ustala się przyporządkowanie terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNi, MN, MNe i MNr jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu MWU, MNU, UMN i UM jako terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UP jako terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM jako terenów zabudowy zagrodowej,
- e) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP, ZPU i ZD jako terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

### § 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) wskazuje się na rysunku planu **obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków**, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) układ urbanistyczny - Stare Miasto Lubawa, nr rejestru 88 (L/9) z dnia 31.12.1953 r. - w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 14.1.ZP i 14.1.KDW,
  - b) pozostałości murów obronnych, ul. Pod Murami, Pomorska, Bankowa, po 1300, XIV-XVI, nr rejestru: 243 (L/88) z 1.08.1957 r. oraz 1145 z 2.05.1968 r. - w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14.1.ZP,
  - c) nawarstwienie kulturowe Starego Miasta wraz z Zamkiem, nr rejestru C-152 z dnia 18.05.1992 r. - w granicach obszaru objętego planem miejscowym nr 14;
- 2) w odniesieniu od obiektów i obszarów, o których mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 3) ustala się ochronę wskazanego na rysunku planu pomnika Chrystusa Króla wpisanego do **gminnej ewidencji zabytków**;
- 4) w odniesieniu od pomnika wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w pkt 3 obowiązują:
  - a) zachowanie i ochrona formy pomnika i jego gabarytu,
  - b) dostosowanie projektowanych elementów do oryginalnej kompozycji, skali i detalu;
- 5) ustala się ochronę zabytków archeologicznych poprzez wyznaczenie na rysunku planu **stref ochrony archeologicznej** dla stanowisk archeologicznych:

AZP Nr obszaru	AZP Nr stanowiska w obszarze	AZP Nr stanowiska w miejsc.	Funkcja	Chronologia	Rejestr zabytków
30-54	43	III	nawarstwienia kulturowe starego miasta wraz z zamkiem (w miejscu zamku grodzisko z okresu wcześniejszego)	średniowiecze	C-152 z 18 maja 1992 r.
	42	II		średniowiecze (wczesne średniowiecze)	
29-54	27	VII	śląd osadnictwa śląd osadniczy	wczesne średniowiecze średniowiecze	
29-54	39	XV	osada śląd osadnictwa	średniowiecze okres nowożytny	
29-54	40	XVI	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	średniowiecze okres nowożytny	
29-54	41	XVII	osada śląd osadnictwa	średniowiecze okres nowożytny	
30-54	58	LV	śląd osadnictwa	średniowiecze	
30-54	59	LVI	osada	średniowiecze	
30-54	60	LVII	osada	średniowiecze	

- 6) w granicach strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt 5 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

**§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) w zakresie parametrów działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z działem III, Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się:
  - a) minimalne powierzchnie działek jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, które zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż:
    - 18 m - dla budynku wolno stojącego,
    - 14 m - dla budynku w zabudowie bliźniaczej,
    - 8 m - dla budynku w zabudowie szeregowej,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>.

**§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) zewnątrz powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewniają drogi publiczne klasy drogi zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, drogi publiczne klasy drogi lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami KDL oraz drogi publiczne klasy drogi dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) drogi wymienione w pkt 1 oraz drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW zapewniają obsługę w zakresie komunikacji dla terenów przyległych do nich;
- 3) dopuszcza się realizację w granicach obszaru objętego planem dojazdów, zapewniających uzupełniającą obsługę w zakresie komunikacji dla nowo wydzielanych działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż:
  - a) 8 m dla dojazdu o długości do 30 m włącznie,
  - b) 10 m dla dojazdu o długości powyżej 30 m;
- 4) w przypadku wydzielenia nieprzelotowego dojazdu na podstawie pkt 3 na końcu dojazdu należy wydzielić plac do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9 m lub o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować wraz z budową (w tym odbudową, rozbudową i nadbudową), przebudową lub zmianą użytkowania obiektów budowlanych, na terenie działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:
  - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy, przy czym nie mniej niż 15% miejsc do parkowania należy realizować jako stanowiska parkingowe ogólnodostępne w poziomie terenu,
  - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy,
  - c) dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku usługowym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - d) dla budynku usług handlu nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - e) dla budynku usługowego niewymienionego w pkt d nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - f) dla zabudowa produkcyjna, składy i magazyny nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- 6) dla terenów z dopuszczonymi kilkoma przeznaczeniami, miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
- 7) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w garażu i na podjeździe do garażu;
- 8) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

#### **§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z sieciami, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę ich lokalizacji lub przebiegu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie wyposażenia w sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej ustala się:
  - a) lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w przypadku braku możliwości spełnienia warunku jak lit. a możliwość lokalizowania sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na innych terenach w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem terenu lasów oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub grupowych ujęć wody z uwzględnieniem ustaleń zawartych w par. 14 pkt 1 i 2;
  - c) rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji zbiorczej - część obszarów objętych planem położona jest w obszarze wyznaczonej aglomeracji Lubawa, zgodnie z Uchwałą Nr XII/277/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Lubawa oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Lubawa (Dz. U. z 2015 r., poz. 4838), dla której Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji systemu kanalizacji zbiorczej,
  - b) do czasu wyposażenia obszaru w system zbiorczej kanalizacji możliwość wyposażenia nieruchomości w rozwiązania indywidualne zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 6) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
  - a) obowiązek zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej z możliwością odprowadzenia ich nadmiaru do wód lub do ziemi lub do systemu kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni (ulic, placów postojowych, parkingów itd.) należy odprowadzać do odbiornika, po uprzednim ich oczyszczeniu, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,
  - c) możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 7) w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
  - a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,



- b) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW z uwzględnieniem zakazu zawartego w par. 7 pkt 7 oraz urządzeń kogeneracji, na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej o ciśnieniu nominalnym do 0,5 MPa lub projektowanej sieci gazowej, zbiorników stałych lub butli,
  - b) dla istniejących gazociągów o ciśnieniu nominalnym do 0,5 MPa obowiązują strefy kontrolowane wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu sieci gazowej;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł lokalnych i indywidualnych;
- 10) w zakresie **łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń na całym obszarze objętym planem;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

**§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** - ustala się możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) wskazuje się granice stref ochrony sanitarnej od terenu czynnego cmentarza, zlokalizowanego poza obszarem objętym opracowaniem, w odległości 50 i 150 m;
- 2) w graniach stref, o których mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne;
- 3) ustala się granicę strefy ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej 2-torowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 18 m liczonej w obie strony w poziomie od osi linii;
- 4) zakazuje się w granicach strefy ograniczonego zagospodarowania, o której mowa w pkt 3:
  - a) realizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) nasadzeń drzew i krzewów gatunków, których wysokość może przekraczać 3 m.

**§ 15. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego** - plan wyznacza:

- 1) tereny dróg publicznych klasy:
  - a) dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
  - b) lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 3.1.KDL i 19.1.KDL (ul. Sądowa) jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
  - c) lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 9.1.KDL (ul. Przemysłowa) jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym - powiatowym,
  - d) zbiorczej - oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym - wojewódzkim;
- 2) teren zabudowy usług użyteczności publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 7.1.UP, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo, oznaczony na rysunku planu symbolem 13.1.C, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 14.1.ZP, 14.2.ZP, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 5) teren zieleni urządzonej z dopuszczonymi usługami nieuciążliwymi, oznaczony na rysunku planu symbolem 8.1.ZPU, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 6) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem 14.1.KP i 25.1.KP, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**§ 16. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu - ustala się w wysokości 15%.**

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1.MWU, 10.1.MWU, 11.1.MWU, 16.1.MWU, 19.1.MWU, 19.2.MWU i 19.3.MWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) zieleni urządzonej,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne wolno stojące budynki usług handlu, gastronomii i oświaty tj. przedszkole, żłobek, szkoła,
  - b) dla usług niewymienionych w lit. a lokale usługowe zlokalizowane na najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne wielorodzinne nie większa niż 15 m,
    - budynki usługowe nie większa niż 9 m,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
  - g) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 2,0,
  - i) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 2 000 m<sup>2</sup>;
- 5) możliwość wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) realizacji dojazdów, o których mowa w par. 11 pkt 3 i 4;
- 6) dopuszcza się powiększenie sąsiadującej działki gruntu lub regulację granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię określoną w pkt 4;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji - bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.1.MWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) lokale usługowe zlokalizowane na najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - b) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
  - f) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,5,
  - h) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1 000 m<sup>2</sup>;
- 5) możliwość wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) realizacji dojazdów, o których mowa w par. 11 pkt 3 i 4;
- 6) dopuszcza się powiększenie sąsiadującej działki gruntu lub regulację granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię określoną w pkt 4;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji - bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.1.MNi, 12.1.MNi, 16.1.MNi, 16.2.MNi, 17.1.MNi, 22.1.MNi, 22.2.MNi i 22.3.MNi** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
  - b) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze,
  - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,
    - budynki gospodarcze i garaże nie większa niż 5 m,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej 30%,
    - dla zabudowy szeregowej 50%,

- g) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
- h) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej
  - dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej 0,6
  - dla zabudowy szeregowej 1,0,
- 4) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45° dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż:
  - a) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej;
- 5) możliwość wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) realizacji dojazdów, o których mowa w par. 11 pkt 3 i 4;
- 6) dopuszcza się powiększenie sąsiadującej działki gruntu lub regulację granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię określoną w pkt 4;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji - bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1.MN, 6.1.MN, 16.1.MN, 16.2.MN, 22.1.MN, 22.2.MN, 22.3.MN, 22.4.MN, 22.5.MN, 26.1.MN i 26.2.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze,
  - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,
    - budynki gospodarcze i garaże nie większa niż 5 m,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
  - g) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,45,
  - i) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż:
  - a) 1 000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej, 900 m<sup>2</sup> na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 16.1.MN,
  - b) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
- 5) możliwość wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:

- a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) realizacji dojazdów, o których mowa w par. 11 pkt 3 i 4;
- 6) dopuszcza się powiększenie sąsiadującej działki gruntu lub regulację granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię określoną w pkt 4;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji - bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1.MNe**, **27.1.MNe**, **27.2.MNe** i **28.1.MNe** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze,
  - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 10 m,
    - budynki gospodarcze i garaże nie większa niż 5 m,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
  - g) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,4,
  - i) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż:
  - a) 1 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) 1 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
- 5) możliwość wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) realizacji dojazdów, o których mowa w par. 11 pkt 3 i 4;
- 6) dopuszcza się powiększenie sąsiadującej działki gruntu lub regulację granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię określoną w pkt 4;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji - bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29.1.MNr** i **30.1.MNr** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinna rezydencjonalna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,

- b) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 10 m,
    - budynki gospodarcze i garaże nie większa niż 5 m,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 65%,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 15%,
  - f) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,35,
  - h) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 3 000 m<sup>2</sup>;
- 5) możliwość wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
- a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) realizacji dojazdów, o których mowa w par. 11 pkt 3 i 4;
- 6) dopuszcza się powiększenie sąsiadującej działki gruntu lub regulację granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię określoną w pkt 4;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji - dostęp do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.1.MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dopuszczalne wolnostojące budynki usługowe,
  - c) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze,
  - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe nie większa niż 12 m,
    - budynki gospodarcze i garaże nie większa niż 5 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
  - h) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - i) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,5,
  - j) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;

- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż:
  - 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
  - 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
- 5) możliwość wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) realizacji dojazdów, o których mowa w par. 11 pkt 3 i 4;
- 6) dopuszcza się powiększenie sąsiadującej działki gruntu lub regulację granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię określoną w pkt 4;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji - bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1.UMN**, **10.1.UMN**, **21.1.UMN**, **22.1.UMN** i **22.2.UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy usługowej - usługi nieuciążliwe,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki usługowe wolno stojące,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w par. 14 pkt 1 i 2,
  - c) dopuszczalne nie więcej niż 2 lokale mieszkalne w budynku usługowym pod warunkiem ich ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami,
  - d) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze,
  - e) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe i mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,
    - budynki gospodarcze i garaże nie większa niż 5 m,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
  - h) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30 %,
  - i) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - j) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,5,
  - k) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **3.1.UMN**, **10.1.UMN** i **21.1.UMN** nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **22.1.UMN** i **22.2.UMN** nie mniejsza niż:
  - a) 1 000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,

- b) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
- 6) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 i 5 dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) realizacji dojazdów, o których mowa w par. 11 pkt 3;
- 7) dopuszcza się powiększenie sąsiadującej działki gruntu lub regulację granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię określoną w pkt 4 i 5;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji - bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18.1.UM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej - usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) lokale mieszkalne,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne nie więcej niż 4 lokale mieszkalne w budynku usługowym,
  - b) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze,
  - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe nie większa niż 12 m,
    - budynki gospodarcze i garaże nie większa niż 5 m,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
  - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30 %,
  - g) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
  - i) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1 000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) realizacji dojazdów, o których mowa w par. 11 pkt 3 i 4;
- 6) dopuszcza się powiększenie sąsiadującej działki gruntu lub regulację granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię określoną w pkt 4;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji - bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24.1.UM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej w tym zamieszkanie zbiorowe (dom pielgrzyma),



- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) lokale mieszkalne,
    - b) zieleni urządzona,
    - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszczalne nie więcej niż 4 lokale mieszkalne w budynku usługowym,
    - b) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze,
    - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 7 m,
    - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
    - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20 %,
    - g) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
    - h) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,4,
    - i) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
  - 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 4 000 m<sup>2</sup>;
  - 5) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
    - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) realizacji dojazdów, o których mowa w par. 11 pkt 3 i 4,
  - 6) dopuszcza się powiększenie sąsiadującej działki gruntu lub regulację granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię określoną w pkt 4;
  - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji - bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
- § 27.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.1.U 11.1.U** i **13.1.U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zieleni urządzona,
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
    - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40 %,
    - e) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
    - f) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,5,
    - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
  - 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 2 000 m<sup>2</sup>;

- 5) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
- lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - realizacji dojazdów, o których mowa w par. 11 pkt 3 i 4;
- 6) dopuszcza się powiększenie sąsiadującej działki gruntu lub regulację granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię określoną w pkt 4;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji - bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.1.UP** ustala się:

- przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej użyteczności publicznej tj.: oświaty, kultury, sportu i rekreacji;
- przeznaczenie dopuszczalne:
  - zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe,
  - zielenie urządzone,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - dopuszczalne tymczasowe obiekty budowlane związane z organizacją plenerowych imprez okolicznościowych i sezonowych,
  - maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
  - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
  - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,5,
  - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1 000 m<sup>2</sup>;
- dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
  - lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - realizacji dojazdów, o których mowa w par. 11 pkt 3 i 4;
- dopuszcza się powiększenie sąsiadującej działki gruntu lub regulację granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię określoną w pkt 4;
- zasady obsługi w zakresie komunikacji - bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1.PU**, **3.1.PU**, **10.1.PU** i **20.1.PU** ustala się:

- przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów;
- przeznaczenie dopuszczalne:
  - zielenie izolacyjna,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

## 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalne budynki towarzyszące takie jak: budynki dozoru posesji, administracyjne, socjalne, garaże i budynki gospodarcze wolno stojące lub wbudowane w bryłę budynku przeznaczenia podstawowego,
- b) zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej oraz wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień o funkcji izolacyjnej od strony sąsiednich terenów z dopuszczoną zabudową mieszkaniową,
- c) uciążliwość prowadzonej działalności na terenie 3.1.PU, 10.1.PU i 20.1.PU, rozumiana jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej,
- d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków produkcyjnych, usługowych, składowych i magazynowych nie większa niż 15 m,
  - budynków pozostałych nie większa niż 10 m,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
- g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
- h) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
- i) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,5,
- j) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci do 45°;

4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1 000 m<sup>2</sup>;

## 5) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:

- a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) realizacji dojazdów, o których mowa w par. 11 pkt 3 i 4;
- 6) dopuszcza się powiększenie sąsiadującej działki gruntu lub regulację granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię określoną w pkt 4;

## 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1.PU i 10.1.PU bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.1.PU bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.1.KDD albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej; zabrania się budowy bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej nr 15 zlokalizowanej poza granicą obszaru opracowania,
- c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20.1.PU dostęp do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1.KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług komunikacyjnych tj. stacje paliw, myjnie samochodowe, parkingi, warsztaty samochodowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zielen izolacyjna,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

## 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalne budynki towarzyszące takie jak: budynki dozoru posesji, administracyjne, socjalne, garaże i budynki gospodarcze wolno stojące lub wbudowane w bryłę budynku przeznaczenia podstawowego,
- b) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
- c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
- e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
- f) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
- g) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8,
- h) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;

4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1 000 m<sup>2</sup>;

## 5) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:

- a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) realizacji dojazdów, o których mowa w par. 11 pkt 3 i 4;

## 6) dopuszcza się powiększenie sąsiadującej działki gruntu lub regulację granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomości, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię określoną w pkt 4;

## 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- dla istniejącej zabudowy bez zmiany przeznaczenia dopuszczenie obsługi z drogi krajowej nr 15, zlokalizowanej poza granicą obszaru opracowania, na obecnych zasadach i obecnej organizacji ruchu,
- dla projektowanej zabudowy bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.1.KDD lub z drogi publicznej kategorii gminnej ul. Grunwaldzkiej zlokalizowanej poza obszarem opracowania; zabrania się budowy bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej nr 15 zlokalizowanej poza granicą obszaru opracowania.

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13.1.C** ustala się:

## 1) przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej - ciepłownictwo;

## 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zieleń izolacyjna,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

## 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalne budynki towarzyszące takie jak: budynki dozoru posesji, administracyjne, socjalne, garaże i budynki gospodarcze wolno stojące lub wbudowane w bryłę budynku przeznaczenia podstawowego,
- b) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
- c) maksymalna wysokość zabudowy niż większa niż 15 m - nie dotyczy kominów,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%,
- e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 60%,
- f) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
- g) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8,
- h) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;

- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1 000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) realizacji dojazdów, o których mowa w par. 11 pkt 3 i 4;
- 6) dopuszcza się powiększenie sąsiadującej działki gruntu lub regulację granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię określoną w pkt 4;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji - bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23.1.RM**, **25.1.RM** i **26.1.RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - c) maksymalna wysokość budynków:
    - budynki mieszkalne nie większa niż 12 m,
    - budynki pozostałe nie większa niż 15 m,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
  - f) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,7,
  - h) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°.
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 3 000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) realizacji dojazdów, o których mowa w par. 11 pkt 3 i 4;
- 6) dopuszcza się powiększenie sąsiadującej działki gruntu lub regulację granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię określoną w pkt 4;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji - bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1.R**, **16.1.R**, **16.2.R**, **22.1.R**, **22.2.R** i **27.1.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) dopuszczenie prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.1.KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny bocznic kolejowej;
- 2) przeznaczeni dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa, magazynowa i składowa,
  - b) zieleń izolacyjna,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne budynki towarzyszące takie jak: budynki dozoru posesji, administracyjne, socjalne, garaże i budynki gospodarcze wolno stojące lub wbudowane w bryłę budynku przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego,
  - b) zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej oraz wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień o funkcji izolacyjnej od strony sąsiednich terenów z dopuszczoną zabudową mieszkaniową,
  - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 15 m,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
  - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
  - g) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8,
  - i) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1 000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) realizacji dojazdów, o których mowa w par. 11 pkt 3 i 4;
- 6) dopuszcza się powiększenie sąsiadującej działki gruntu lub regulację granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 4;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji - bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.2.KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny bocznic kolejowej;
- 2) przeznaczeni dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 36.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.1.KDZ**, **10.1.KDZ**, **22.1.KDZ** i **26.1.KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających pasa terenu dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem:
  - a) 9.1.KDZ - 3,3 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 10.1.KDZ - zmienna do 22 m z poszerzeniem w miejscu skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 22.1.KDZ - zmienna do 2,5 m zgodnie z rysunkiem planu,

d) 26.1.KDZ - zmienna do 4,5 m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1.KDL**, **9.1.KDL** i **19.1.KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 3.1.KDL - zmienna od 1,5 m do 3 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 9.1.KDL - zmienna do 2,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 19.1.KDL - zmienna od 4 m do 4,5 m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1.KDD**, **11.1.KDD**, **13.1.KDD**, **16.1.KDD**, **16.2.KDD**, **16.3.KDD**, **17.1.KDD**, **17.2.KDD**, **18.1.KDD**, **19.1.KDD**, **19.2.KDD**, **19.3.KDD**, **22.1.KDD**, **22.2.KDD**, **23.1.KDD**, **26.1.KDD**, **26.2.KDD**, **27.1.KDD** i **28.1.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających pasa terenu dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem:
  - a) 3.1.KDD - zmienna od 4 m do 11 m z poszerzeniem na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 11.1.KDD - 2 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 13.1.KDD - zmienna od 8 m do 12,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) 16.1.KDD - 12 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) 16.2.KDD - 10 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) 16.3.KDD - 10 m z poszerzeniem na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) 17.1.KDD - zmienna od 10 m do 16 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) 17.2.KDD - 6 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) 18.1.KDD - zmienna od 1,8 m do 6,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) 19.1.KDD - zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) 19.2.KDD - 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - l) 19.3.KDD - zmienna od 3 m do 14,5 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu,
  - m) 22.1.KDD - zmienna od 7,6 m do 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - n) 22.2.KDD - zmienna od 1,8 m do 4 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - o) 23.1.KDD - zmienna od 2 m do 7 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - p) 26.1.KDD - 15 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu,
  - r) 26.2.KDD - zmienna od 8 m do 9,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - s) 27.1.KDD - zmienna od 4,8 m do 7 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - t) 28.1.KDD - zmienna od 5,5 m do 5,9 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1.KDW**, **14.1.KDW** i **21.1.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem:
    - 3.1.KDW - 6 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu,
    - 14.1.KDW - zmienna od 13 m do 24 m zgodnie z rysunkiem planu,
    - 21.1.KDW - zmienna od 18 m do 20 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie prowadzenia chodników i ścieżek rowerowych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej,
  - d) dopuszczalna realizacja stanowisk postojowych w pasie drogowym.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15.1.KXJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny ciągów pieszo-rowerowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 2,8 m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14.1.KP** i **25.1.KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny parkingów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - zakaz zabudowy budynkami.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1.ZP**, **22.1.ZP**, **22.2.ZP**, **22.3.ZP** i **22.4.ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) ciągi pieszo-rowerowe,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) dopuszczalna realizacja utwardzonych placów oraz ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80%,
  - d) teren pozostawiony jako biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.1.ZPU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usług sportu i rekreacji,
  - b) zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe,



- c) ciągi pieszo-rowerowe,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczalne wolno stojące budynki usługowe,
  - b) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 5 m,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
  - f) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,005,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,2,
  - h) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
- a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) realizacji dojazdów, o których mowa w par. 11 pkt 3 i 4;
- 6) dopuszcza się powiększenie sąsiadującej działki gruntu lub regulację granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię określoną w pkt 4;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji - bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14.1.ZP** i **14.2.ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) zachowanie i ekspozycja pozostałości murów obronnych wzdłuż ul. Pod Murami zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 9 pkt 1 i 2,
  - c) zachowanie i ochrona pomnika Chrystusa Króla zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 9 pkt 3 i 4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%,
  - e) teren pozostawiony jako biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.1.ZD**, **15.1.ZD** i **15.2.ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych,
  - b) zakaz zabudowy za wyjątkiem infrastruktury ogrodowej oraz altan działkowych i budynków gospodarczych,
  - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,

- d) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 5 m,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy ustalona w lit. d nie dotyczy altan działkowych i budynków gospodarczych, dla których maksymalna wysokość zabudowy została określona w przepisach odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
  - g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
  - h) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy ustalona w lit. g nie dotyczy altan działkowych i budynków gospodarczych, dla których maksymalna powierzchnia zabudowy została określona w przepisach odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych,
  - i) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,005,
  - j) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,2,
  - k) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci do 45°;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - bezpośredni dostęp do przyległej drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.1.ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) urządzenia rekreacyjne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną niską i wysoką, komponowaną z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej terenów oraz kształtowania krajobrazu,
  - b) zakaz zabudowy budynkami,
  - c) dopuszczalne przerwanie ciągłości zieleni izolacyjnej przez dojazdy i dojścia oraz lokalizację miejsc do parkowania samochodów, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16.1.ZL** i **22.1.ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny lasów;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) dopuszczalne rekreacyjne wykorzystanie lasu w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22.1.WS** i **22.2.WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rowy melioracyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalna realizacja obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód,
  - b) dopuszczalna realizacja przejść i przejazdów przez teren oraz skanalizowanie.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 49.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Uchwała Nr XL/289/98 Rady Miasta Lubawa z dnia 26 maja 1998 r.;
- 2) Uchwała Nr XVII/119/2008 Rady Miasta Lubawa z dnia 27 lutego 2008 r.;
- 3) Uchwała Nr XXXI/247/2009 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 września 2009 r.;
- 4) Uchwała Nr XXXII/256/2009 Rady Miasta Lubawa z dnia 2 grudnia 2009 r.;
- 5) Uchwała Nr XVI/180/2012 Rady Miasta Lubawa z dnia 27 czerwca 2012 r.;
- 6) Uchwała Nr XVI/181/2012 Rady Miasta Lubawa z dnia 27 czerwca 2012 r.;
- 7) Uchwała Nr XVI/182/2012 Rady Miasta Lubawa z dnia 27 czerwca 2012 r.;
- 8) Uchwała Nr VI/47/2015 Rady Miasta Lubawa z dnia 25 marca 2015 r.

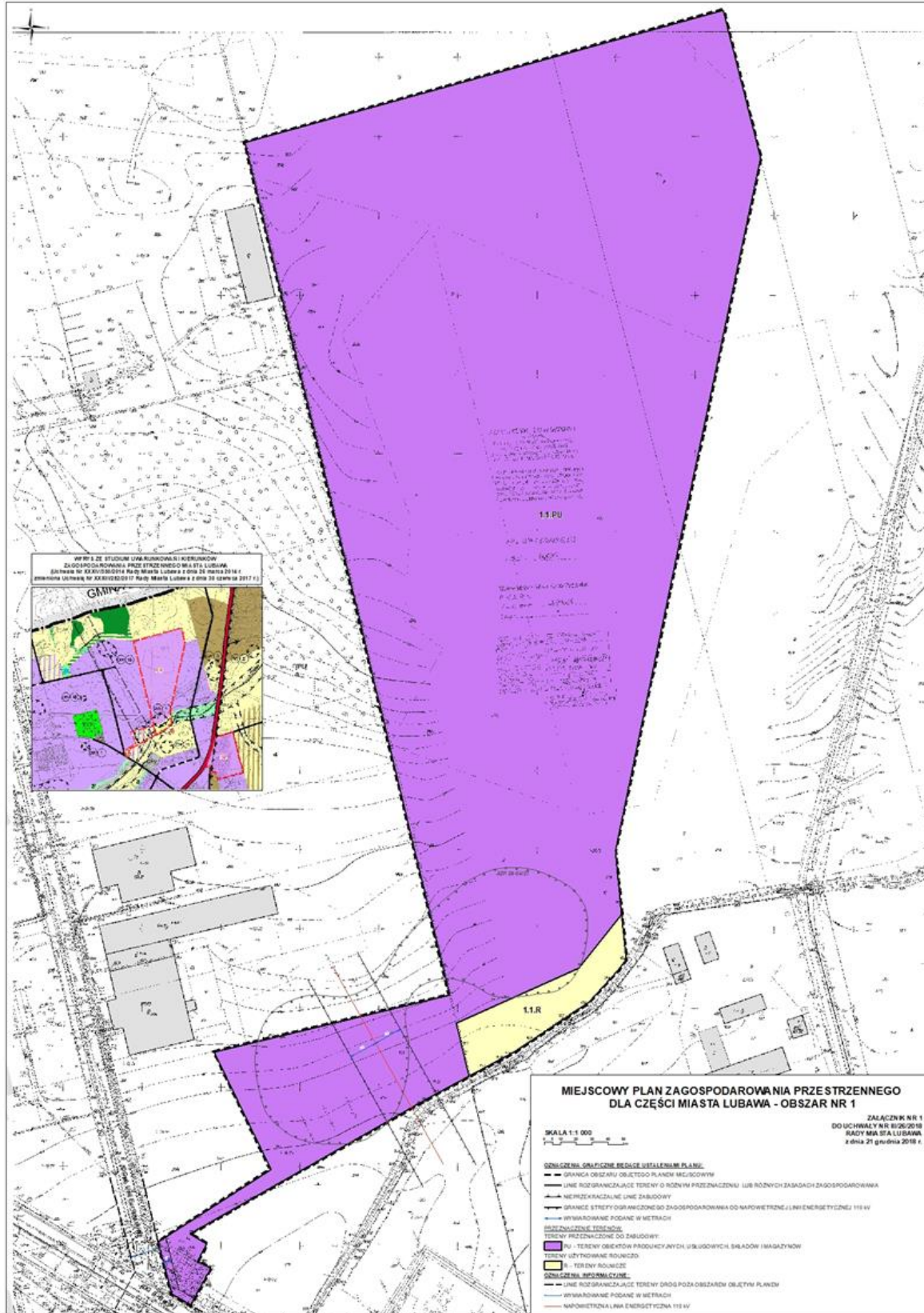
**§ 50.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubawa.

**§ 51.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

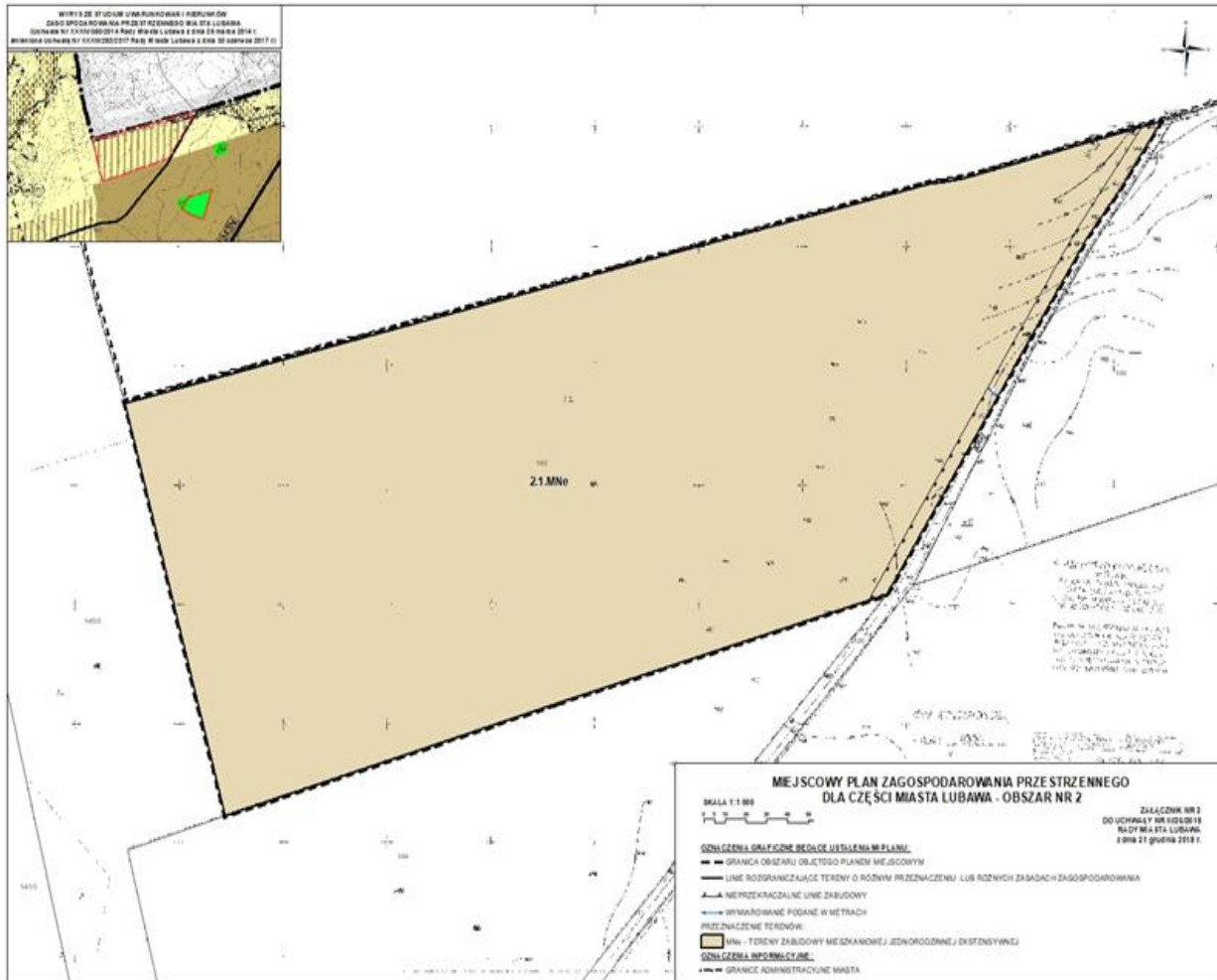
**§ 52.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Jan Sarnowski

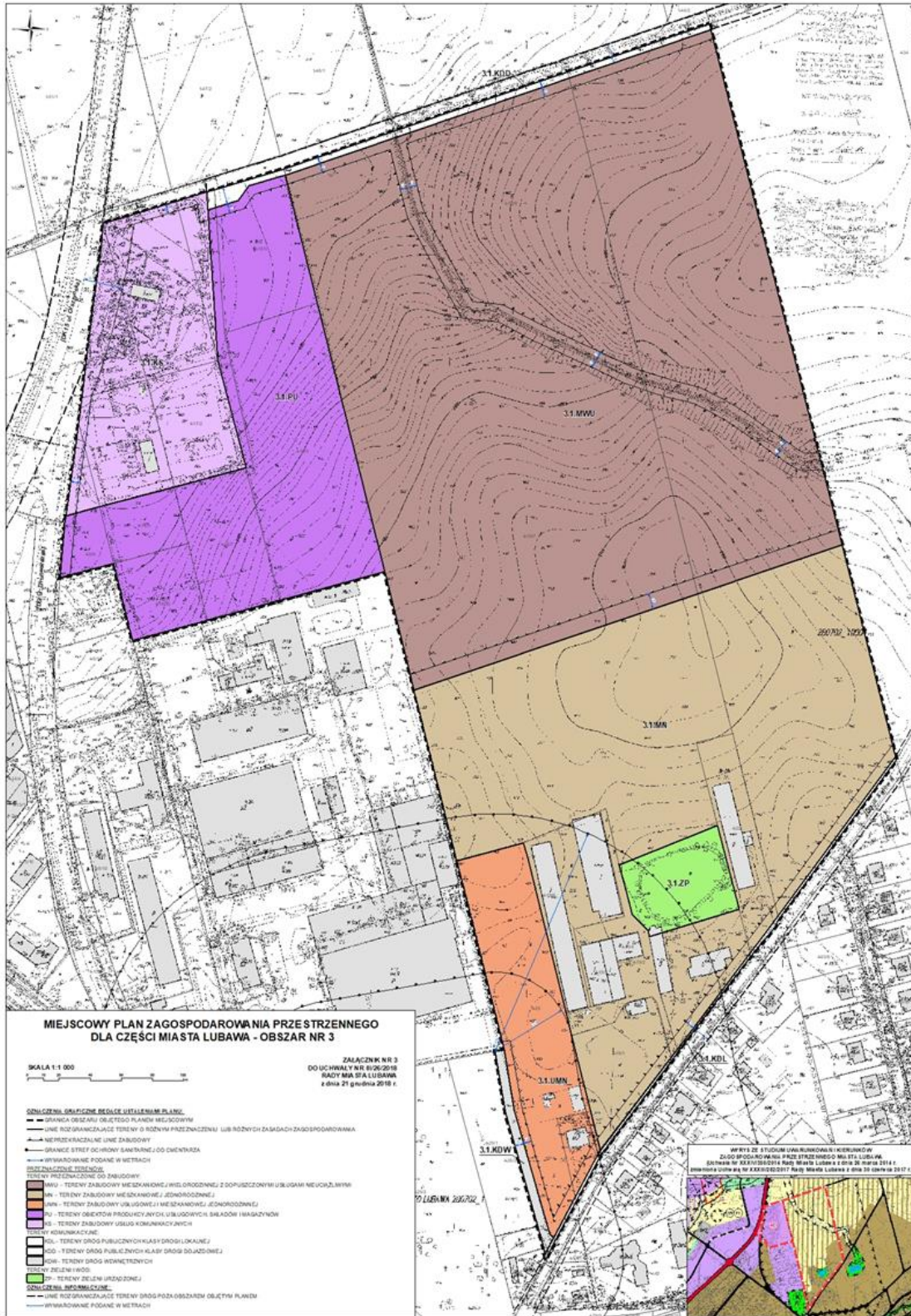
Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr III/26/2018  
Rady Miasta Lubawa  
z dnia 21 grudnia 2018 r.



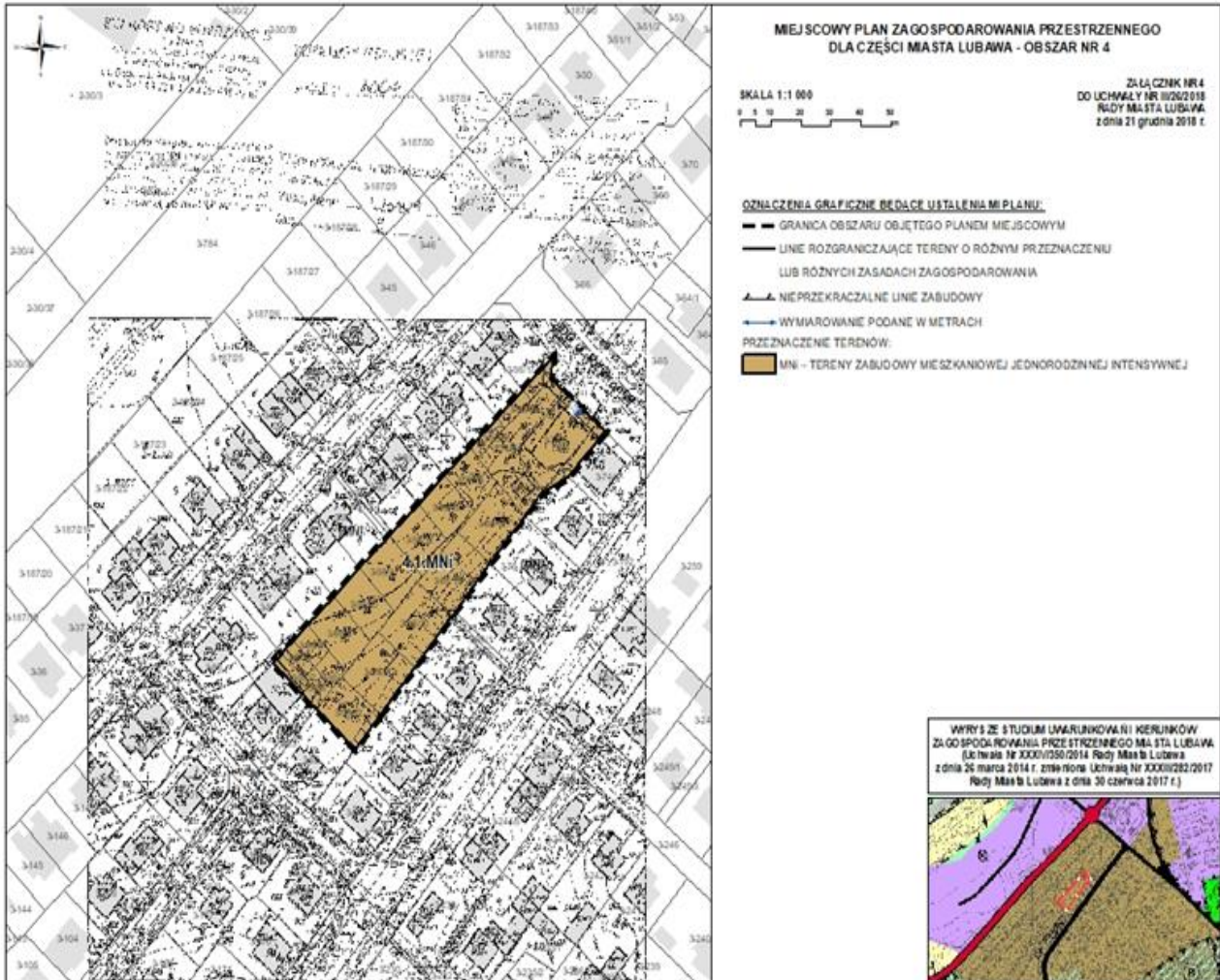
Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr III/26/2018  
Rady Miasta Lubawa  
z dnia 21 grudnia 2018 r.



Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr III/26/2018  
Rady Miasta Lubawa  
z dnia 21 grudnia 2018 r.



Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr III/26/2018  
Rady Miasta Lubawa  
z dnia 21 grudnia 2018 r.



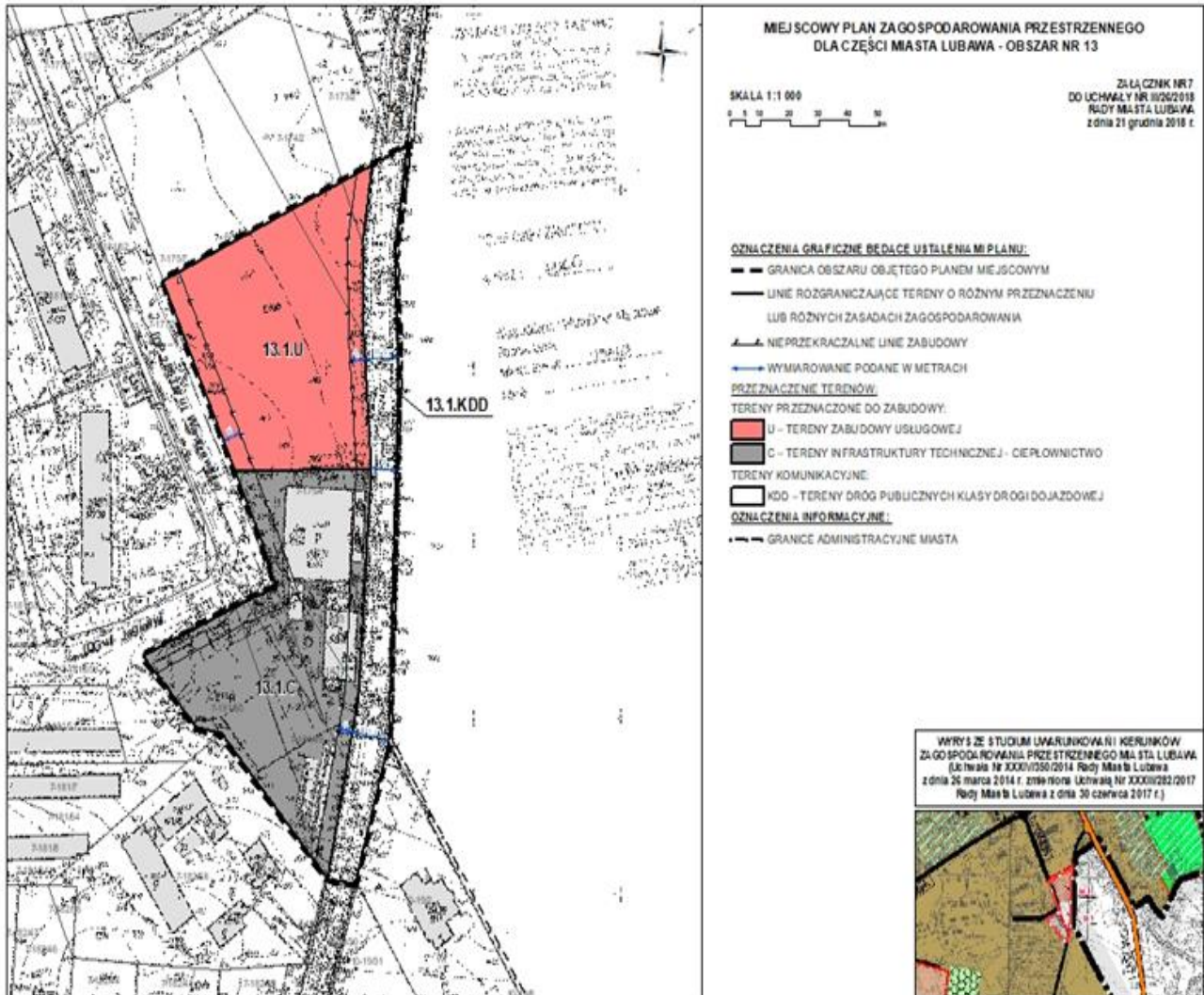




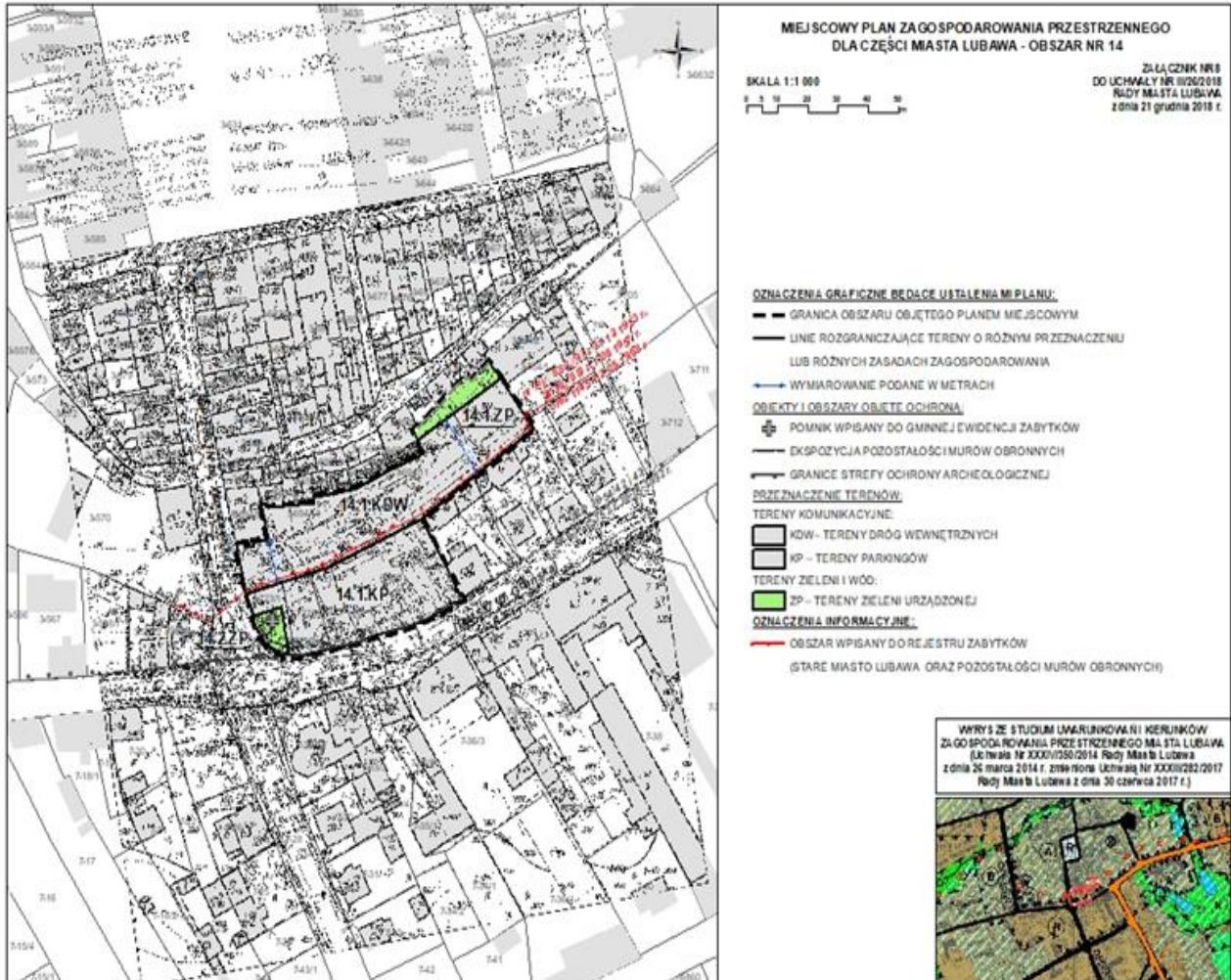
Załącznik Nr 6  
do uchwały Nr III/26/2018  
Rady Miasta Lubawa  
z dnia 21 grudnia 2018 r.



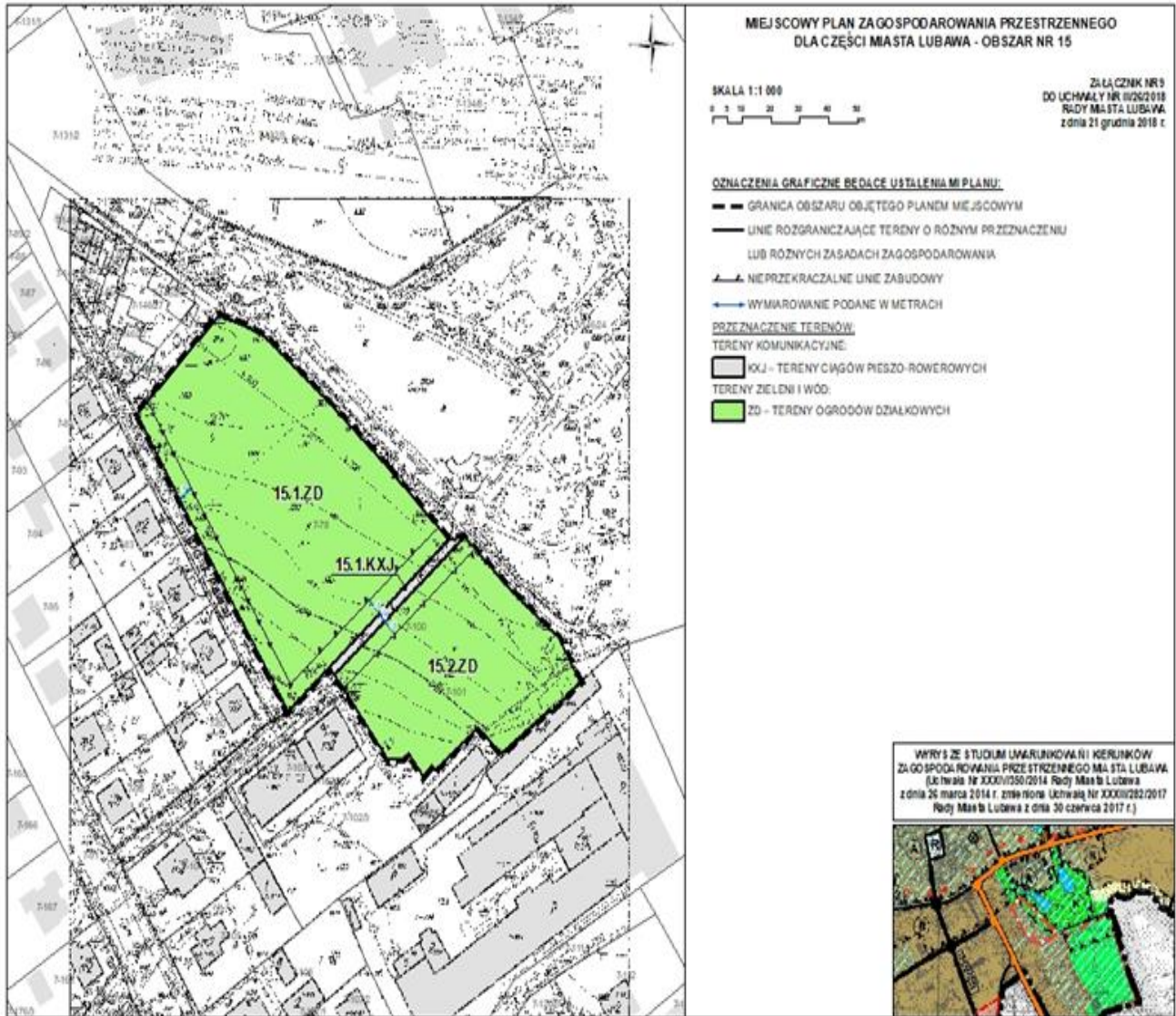
Załącznik Nr 7  
do uchwały Nr III/26/2018  
Rady Miasta Lubawa  
z dnia 21 grudnia 2018 r.



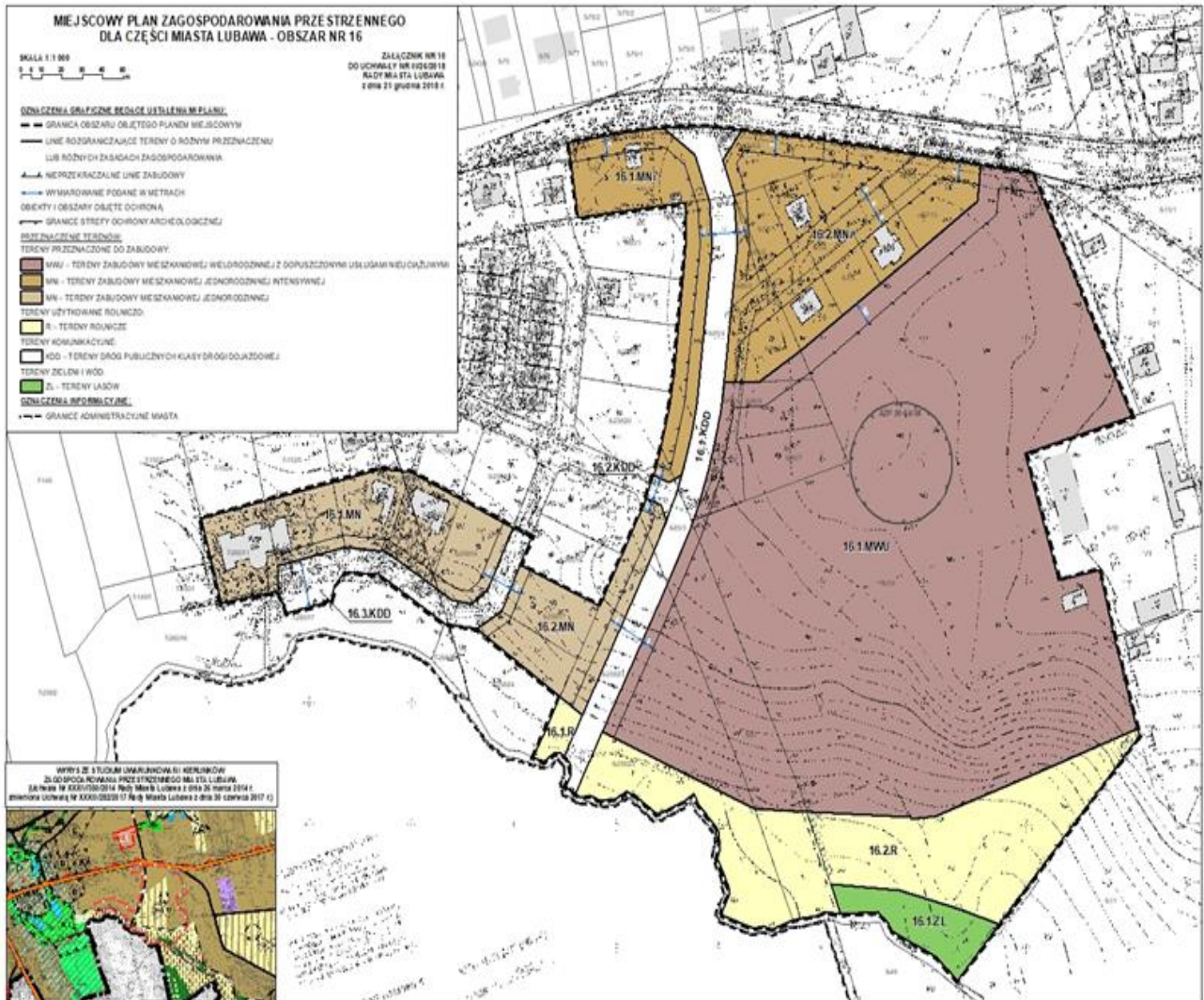
Załącznik Nr 8  
do uchwały Nr III/26/2018  
Rady Miasta Lubawa  
z dnia 21 grudnia 2018 r.



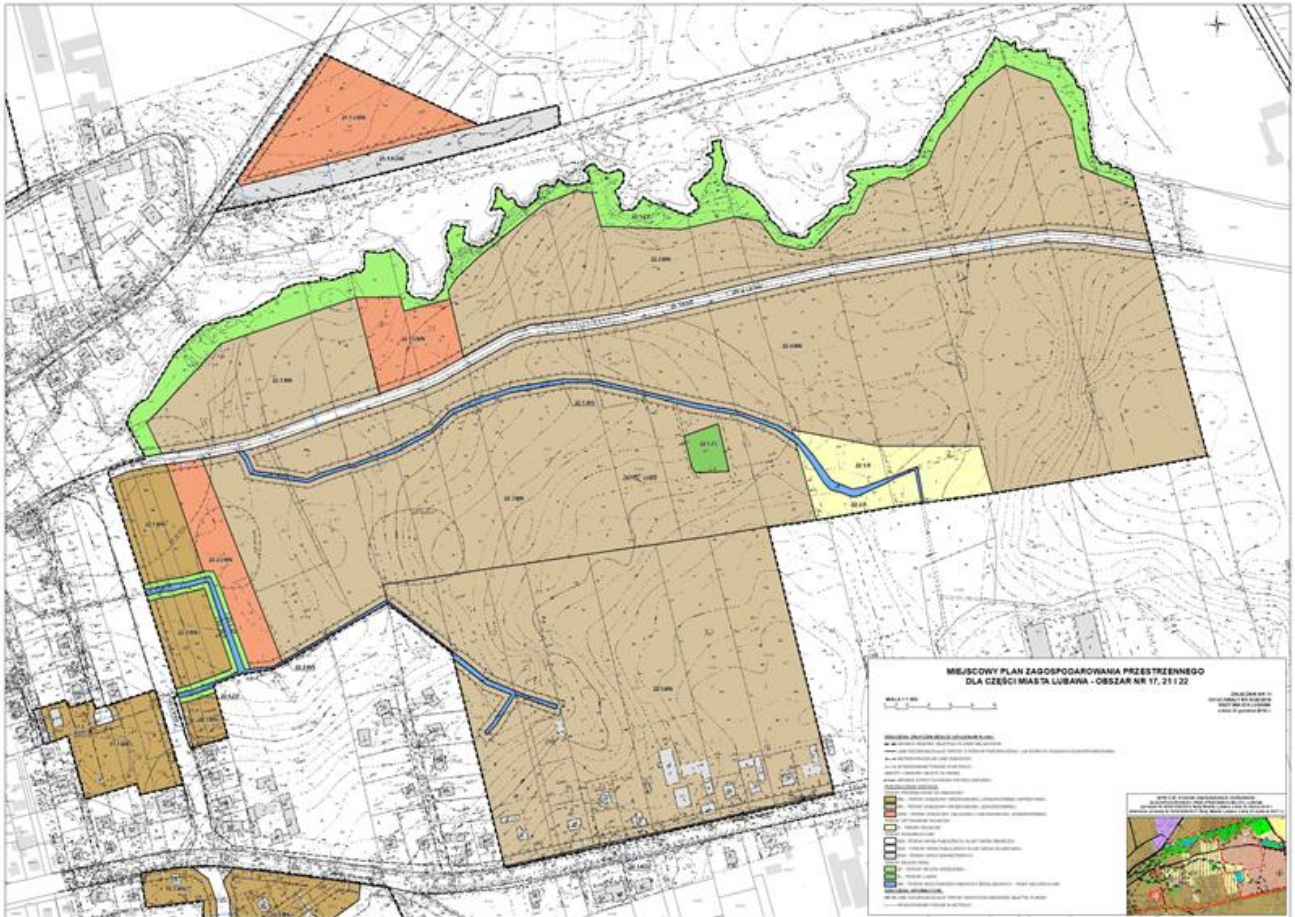
Załącznik Nr 9  
do uchwały Nr III/26/2018  
Rady Miasta Lubawa  
z dnia 21 grudnia 2018 r.



Załącznik Nr 10  
do uchwały Nr III/26/2018  
Rady Miasta Lubawa  
z dnia 21 grudnia 2018 r.

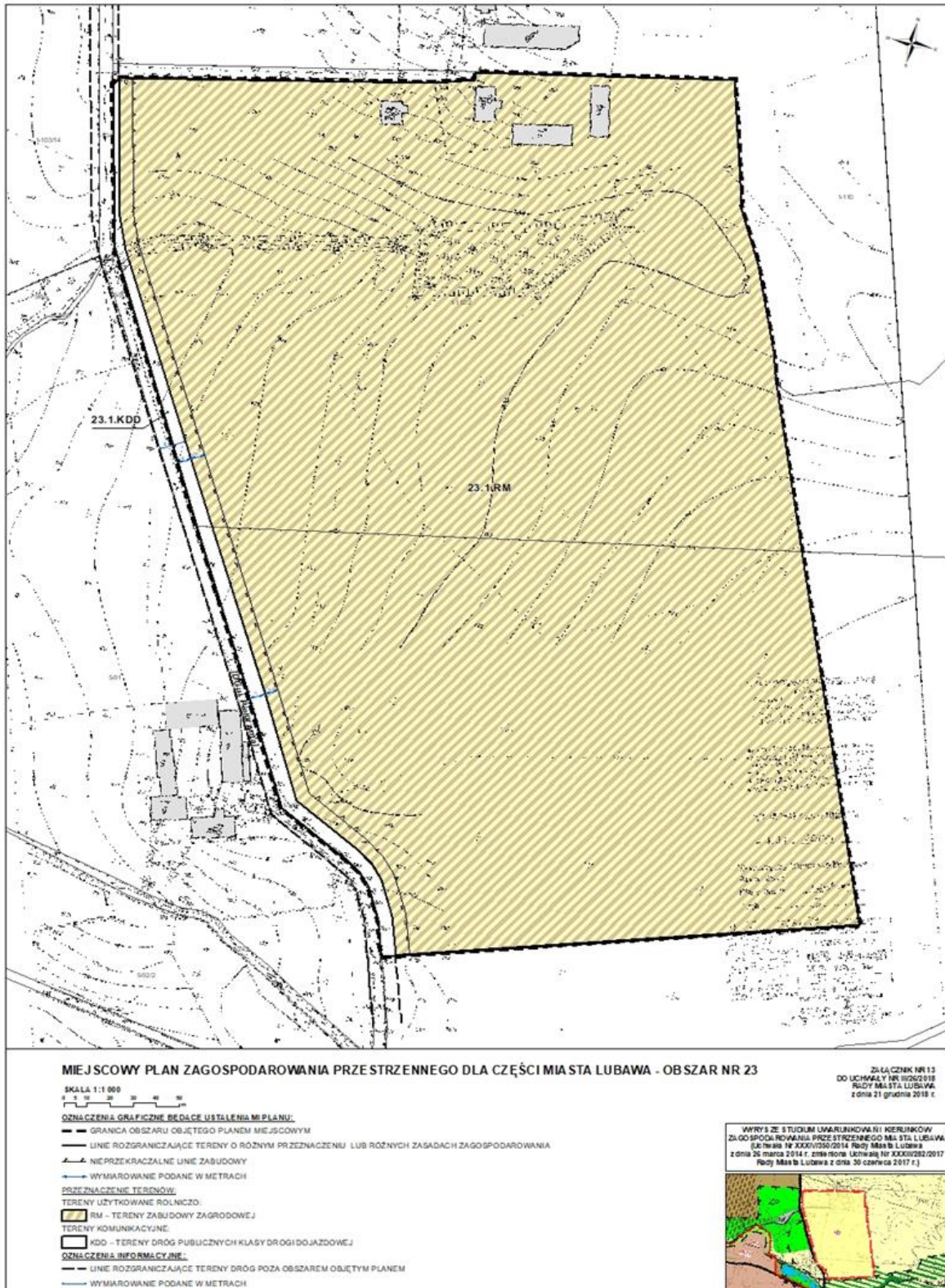


Załącznik Nr 11  
do uchwały Nr III/26/2018  
Rady Miasta Lubawa  
z dnia 21 grudnia 2018 r.



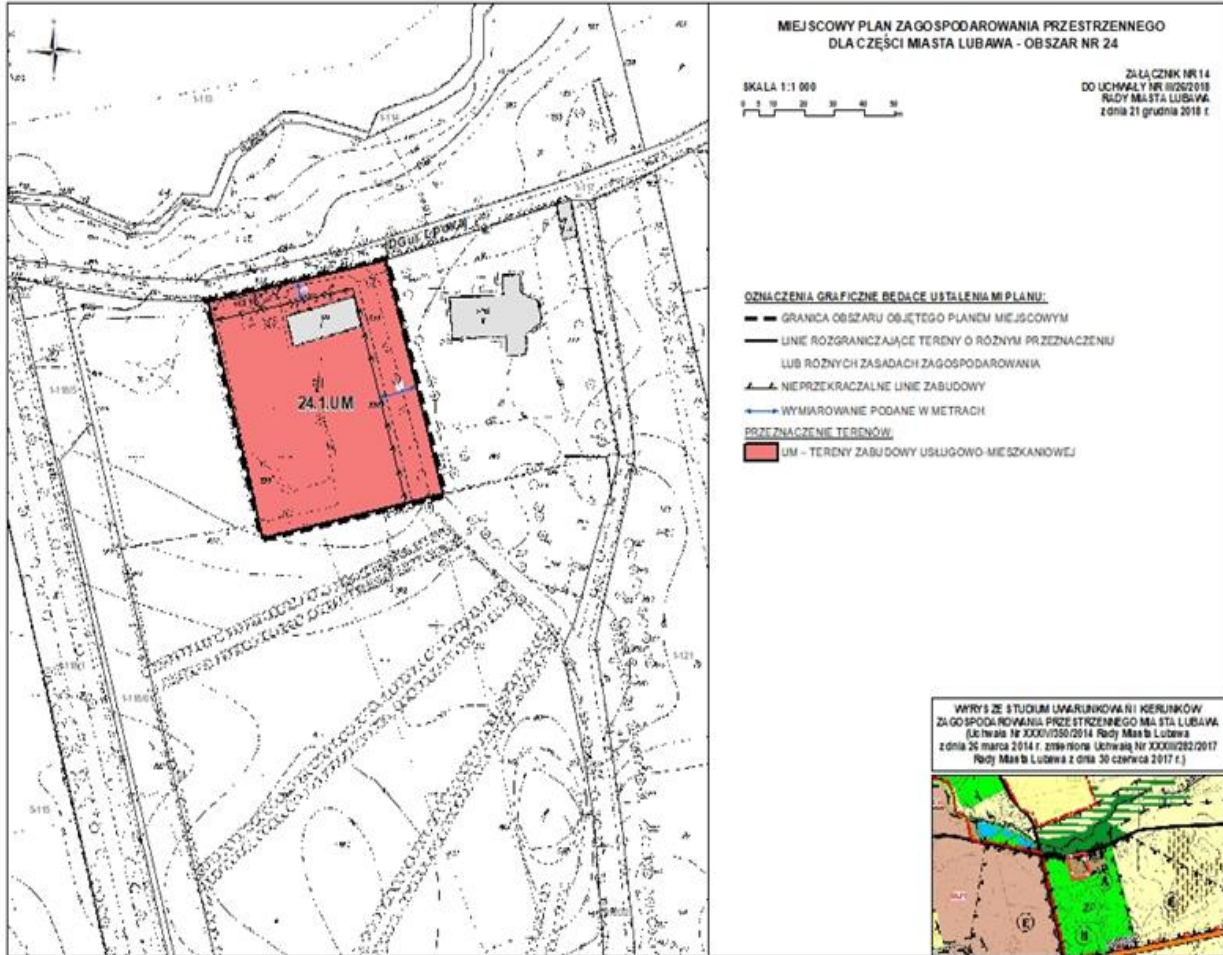


Załącznik Nr 13  
do uchwały Nr III/26/2018  
Rady Miasta Lubawa  
z dnia 21 grudnia 2018 r.



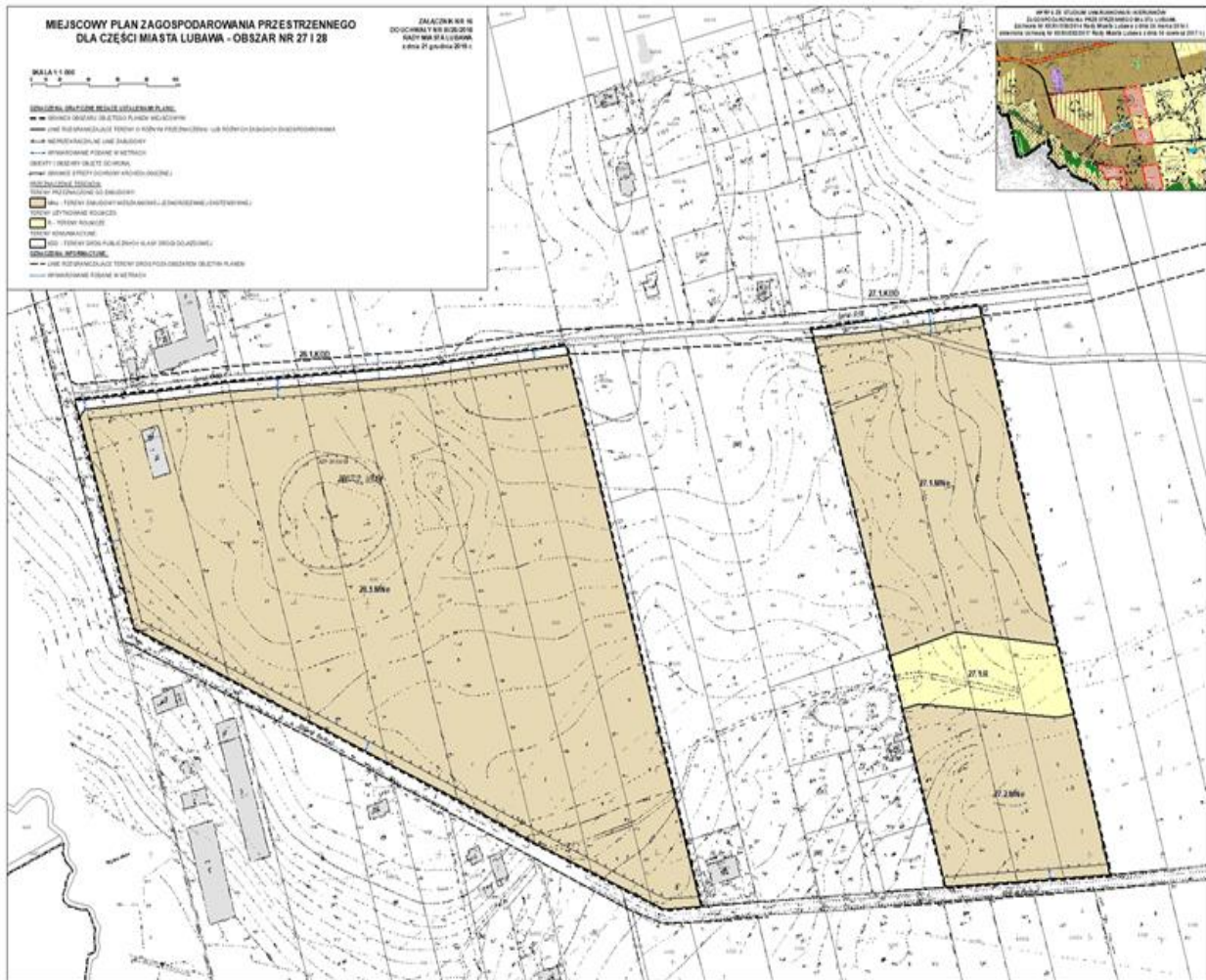


Załącznik Nr 14  
do uchwały Nr III/26/2018  
Rady Miasta Lubawa  
z dnia 21 grudnia 2018 r.





Załącznik Nr 16  
do uchwały Nr III/26/2018  
Rady Miasta Lubawa  
z dnia 21 grudnia 2018 r.





Załącznik Nr 18  
do uchwały Nr III/26/2018  
Rady Miasta Lubawa  
z dnia 21 grudnia 2018 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miasta Lubawa rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa dróg gminnych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

**§ 2. 1.** Zadania z zakresu gminnych dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy finansowane będą z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 19  
do uchwały Nr III/26/2018  
Rady Miasta Lubawa  
z dnia 21 grudnia 2018 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miasta Lubawa rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** W wyznaczonym terminie składania uwag podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu tj. od dnia 25 maja 2018 r. do dnia 15 czerwca 2018 r. (składanie uwag do 29 czerwca 2018 r.) nie wniesiono uwag.

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części miasta Lubawa

Prace nad Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego prowadzone były w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zainicjowała je Uchwała Nr XXXIII/283/2017 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części miasta Lubawa.

Sporządzony Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części miasta Lubawa został uchwalony Uchwałą Nr XLIX/422/2018 Rady Miasta Lubawa z dnia 28 września 2018 r.

Wojewoda Warmińsko - Mazurski stwierdził nieważność w/w Uchwały Rozstrzygnięciem nadzorczym Nr PN.4131.404.2018 z dnia 5 listopada 2018 r, (data wpływu do urzędu 08.11.2018 r.), (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2018 r. poz. 4762). Zakwestionowana Uchwała została poprawiona w zakresie doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa. Poniżej zamieszczono sposób uwzględnienia poszczególnych uwag:

#### Uwaga 1.

*„Dla terenów elementarnych (3.1.MW, 10.1.MW, 11.1.MW, 16.1.MW, 19.1.MW, 19.2.MW, 19.3.MW, 9.1.MW oraz 8.1.ZP) przeznaczenie zostało określone w sposób budzący wątpliwości interpretacyjne w zakresie spójności i zgodności części tekstowej z graficzną”.*

W par. 6. „Ustala się następujące przeznaczenie terenu” wprowadzono zmiany:

- pkt 1 lit. a zmieniono z „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW” na „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczonymi usługami nieuciążliwymi, oznaczone na rysunku planu symbolem MWU” - zmiana ta została również wprowadzona na rysunku Planu;
- w pkt 4 po lit. b dodano nową lit. w brzmieniu „tereny zieleni urządzonej z dopuszczonymi usługami nieuciążliwymi, oznaczone na rysunku planu symbolem ZPU” - zmiana ta została również wprowadzona na rysunku Planu.

#### Uwaga 2.

*„Na terenie elementarnym oznaczonym w Planie symbolem 5.1.ZD, 15.1.ZD, 15.2.ZD - § 45 uchwały - ustalono w sposób nieprawidłowy wskaźniki i zasady zagospodarowania. (...) W uchwale brakuje odwołania o zastosowaniu przepisów ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych”.*

Uwaga dotycząca braku odniesienia się do przepisów odrębnych

W par. 45 w pkt. 3 dodano nową literę w brzmieniu „zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych”.

Uwaga dotycząca wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy:

W par. 45 w pkt. 3 dodano nową literę w brzmieniu „maksymalna wysokość zabudowy ustalona w lit. d nie dotyczy altan działkowych i budynków gospodarczych, dla których maksymalna wysokość zabudowy została określona w przepisach odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych”.

Uwaga dotycząca wskaźnika powierzchni zabudowy:

W par. 45 w pkt. 3 dodano nową literę w brzmieniu „maksymalna wielkość powierzchni zabudowy ustalona w lit. g nie dotyczy altan działkowych i budynków gospodarczych, dla których maksymalna powierzchnia zabudowy została określona w przepisach odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych”.

#### Uwaga 3.

*„Naruszeniu zasad techniki prawodawczej poprzez powtórzenia i modyfikacje przepisów, zawartych w aktach normatywnych wyższego rzędu”:*

Uwaga dotycząca ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów lasów - usunięto na rysunku Planu nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od linii rozgraniczającej tereny lasów (oznaczone symbolem ZL) oraz ustalenia par. 7 pkt 1 lit. h Uchwały.

Uwaga dotycząca zapisu: par. 12 pkt 5 lit. b tiret drugi Uchwały „do czasu wyposażenia obszaru w system zbiorczej kanalizacji możliwość budowy przydomowych oczyszczalni ścieków”.

**Zmieniono brzmienie par. 12 pkt 5 lit. b na:**

*„do czasu wyposażenia obszaru w system zbiorczej kanalizacji możliwość wyposażenia nieruchomości w rozwiązania indywidualne zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;”*

**Uwaga 4.**

„Naruszeniu przez gminę władztwa planistycznego poprzez scedowanie uprawnień poprzez niewyznaczenie terenów elementarnych przeznaczonych do pełnienia funkcji (infrastruktury technicznej) w planie”.

W par. 12 zmieniono:

– pkt 1 z „dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym również niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem terenu lasów oznaczonego na rysunku Planu symbolem ZL” na „dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej”.

– pkt 3 lit b z „w przypadku braku możliwości spełnienia warunku jak lit. a możliwość lokalizowania sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na innych terenach zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem terenu lasów oznaczonego na rysunku Planu symbolem ZL” na „w przypadku braku możliwości spełnienia warunku jak lit. a możliwość lokalizowania sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na innych terenach w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem terenu lasów oznaczonego na rysunku Planu symbolem ZL”.

**Uwaga 5.**

„Niejednoznaczne przeznaczenie terenu w połączeniu z normami otwartymi”.

**W § 34 uchwały usunięto pkt 3 i pkt 5 - ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.KK:**

– **usunięto pkt 3 w brzmieniu:** „w przypadku likwidacji drogi kolejowej ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe, zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej”;

– usunięto pkt 5 w brzmieniu: „zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu dla przeznaczenia, o którym mowa w pkt. 3, jak dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem 10.1.MW”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprawioną Uchwałę przedłożono ponownie do uchwalenia Radzie Miasta Lubawa. Powyższy tryb postępowania jest zgodny z zaleceniem Wydziału Prawnego i Nadzoru oraz Wydziału Infrastruktury, Geodezji i Rolnictwa (Urzędu Województwa Warmińsko-Mazurskiego) i umożliwi uchwalenie Planu bez konieczności ponownego wszczęcia procedury planistycznej.

**1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4****a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt Planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, natomiast w Rozdziale 3 (Ustalenia szczegółowe dla terenów) przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w Planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

**b) walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt Planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w Rozdziale 3 (Ustalenia szczegółowe dla terenów) przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Plan uwzględnia istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenów przyległych oraz przeznaczenie w obowiązujących planach miejscowych. Ustalona wysokość zabudowy nawiązuje do wysokości istniejącej zabudowy na terenach sąsiednich;

**c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt Planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują formy ochrony przyrody.

W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie ustanowiono stref ochrony ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

W ramach sporządzania Planu miejscowego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nie rolne i nieleśne;

**d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt Planu w § 9 zawiera zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych. Na rysunku Planu wskazano obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, w stosunku do których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami:

- a) układ urbanistyczny - Stare Miasto Lubawa, nr rejestru 88 (L/9) z dnia 31.12.1953 r. - w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 14.1.ZP i 14.1.KDW,
- b) pozostałości murów obronnych, ul. Pod Murami, Pomorska, Bankowa, po 1300, XIV-XVI, nr rejestru: 243 (L/88) z 1.08.1957 r. oraz 1145 z 2.05.1968 r. - w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14.1.ZP,
- c) nawarstwienie kulturowe Starego Miasta wraz z Zamkiem, nr rejestru C-152 z dnia 18.05.1992 r. - w granicach obszaru objętego planem miejscowym nr 14.

Na obszarze nr 14 u zbiegu ulic Kupnera i Warszawskiej znajduje się pomnik Chrystusa Króla, który został ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków. Dla pomnika ustalono poniższe zasady ochrony:

- a) zachowanie i ochronę formy pomnika i jego gabarytu,
- b) dostosowanie projektowanych elementów do oryginalnej kompozycji, skali i detalu.

Ponadto dla 8 zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wyznaczono strefy ochrony archeologicznej.

Projekt Planu nie zawiera ustaleń z zakresu dóbr kultury współczesnej;

- e) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Obszar objęty projektem Planu nie podlega regulacjom ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Projekt Planu pozostaje w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych.

W § 7 pkt 1 ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg służące m.in. do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Ponadto w § 14 pkt 1 i 2 oraz na rysunku Planu wskazano strefy ochrony sanitarnej od terenu czynnego cmentarza zlokalizowanego poza obszarem objętym opracowaniem (w odległości 50 i 150 m). W graniach w/w stref obowiązują przepisy z zakresu cmentarzy.

W tym samym paragrafie ustalono granicę strefy ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 18 m liczonej w obie strony w poziomie od osi linii (dotyczy obszaru nr 1). W granicach strefy ustalono zakaz:

- a) realizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) nasadzeń drzew i krzewów gatunków, których wysokość może przekraczać 3 m.

Ponadto w § 8 pkt 2 wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

- f) **walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt Planu miejscowego poprzez ustalenie przeznaczenia terenów zawartego w § 6 oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy w Rozdziale 3 (Ustalenia szczegółowe dla terenów) uwzględni walory ekonomiczne przestrzeni.

W § 16 ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Planu w wysokości 15%;

- g) **prawo własności**

Projekt Planu został sporządzony zgodnie ze złożonymi wnioskiem właścicieli nieruchomości przed wszczęciem procedury planistycznej;

- h) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt Planu został sporządzony w zgodzie z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Podczas procedury planistycznej nie wpłynęły wnioski ani uwagi właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

- i) **potrzeby interesu publicznego**

W projekcie Planu wyznaczono poszerzenia istniejących dróg publicznych do wymaganych szerokości określonych w § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;

- j) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt Planu miejscowego w § 11 i § 12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ustalenia w/w paragrafów nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowej;



**k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Zgodnie z art. 17 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania Planu miejscowego ukazało się w wydaniu gazety „Głos Lubawski” z dnia 04-08-2017 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie na stronie internetowej urzędu. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania Planu zamieszczone było dnia 04-08-2017 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Lubawa. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu Planu. Do sporządzanego Planu nie wpłynęły żadne wnioski.

Burmistrz Lubawy zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania Planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu Planu.

Sporządzony projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał uzgodnienia i opinie zgodnie z art. 17 pkt 6 powołanej wyżej ustawy.

W dniach od 25 maja 2018 r. do 15 czerwca 2018 r. projekt Planu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu ukazało się w wydaniu gazety „Głos Lubawski” z dnia 18 maja 2018 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie na stronie internetowej urzędu oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami odbyła się 6 czerwca 2018 r. W czasie jej trwania nie pojawiła się żadna osoba zainteresowana udziałem. W ustawowym czasie (do 29 czerwca 2018 r.) do projektu Planu nie zgłoszono uwag;

**l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt Planu miejscowego w § 12 pkt 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody;

**m) zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi**

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i zabudowy, Burmistrz Lubawy zważył interes publiczny i interesy prywatne oraz ustosunkował się do zgłoszonych wniosków przed rozpoczęciem procedury planistycznej;

**n) wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Projekt Planu miejscowego przewiduje zmianę przeznaczenia terenów na cele zabudowy wg przesądzeń planistycznych zawartych w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa*” (2014 r. ze zm.) i wniosków właścicieli przedmiotowych nieruchomości.

Dopuszczona ustaleniami Planu nowa zabudowa przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania przestrzeni, infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

**2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

*Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy*, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest w trakcie opracowania. Miasto Lubawa ma obowiązujące plany miejscowe pokrywające jego powierzchnię w granicach administracyjnych. Zmiana obowiązujących planów sporządzana jest systematycznie na wniosek właściciela nieruchomości lub zainteresowanej strony na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa, które zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV/350/2014 Rady Miasta Lubawa z dnia 26 marca 2014 r. (zmienione Uchwałą Nr XXXIII/282/2017 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 czerwca 2017 r.).

W związku z powyższym można stwierdzić, iż wyniki Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta nie miałyby wpływu na ustalenia niniejszego Planu, zwłaszcza, że jest on zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa.

**3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Sporządzona „*Prognoza skutków finansowych uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Lubawa*” wykazała, iż w kilkuletniej perspektywie czasowej realizacja założeń planu wpłynie dodatnio na finanse gminy. Wydatki będą związane z wykupem poszerzeń gminnych dróg publicznych oraz ich budową.