

**Uchwała Nr II/.../2024**  
**Rady Miasta Lubawa**  
**z dnia 29 maja 2024 roku**

**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 (Dz.U. z 2024 r., poz. 609) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) Rada Miasta Lubawa uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Lubawa zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lubawy, przyjętej Uchwałą Nr XXXIX/344/2022 Rady Miasta Lubawa z dnia 29 marca 2022 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 34,5 ha.
3. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej Uchwały.

**§ 2.** 1. Granice planu określa Uchwała Nr LVII/487/2023 Rady Miasta Lubawa z dnia 25 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Lubawa oraz Uchwała Nr LIX/496/2023 Rady Miasta Lubawa z dnia 28 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Lubawa.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowi Załącznik Nr: 1, 2, 8, 10, a w skali 1:1000 stanowi Załączniki Nr: 3, 4, 5, 6, 7, 9 do uchwały i obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu,
  - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 4) wymiarowania wyrażonego w metrach,
  - 5) strefy pełnej ochrony konserwatorskiej,
  - 6) strefy ochrony konserwatorskiej,
  - 7) strefy ochrony ekspozycji,
  - 8) strefy ochrony archeologicznej - nr AZP/ nr stanowiska archeologicznego na obszarze,
  - 9) oznaczeń przeznaczenia terenów elementarnych wyrażonych symbolem cyfrowo - literowym.
3. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:
- 1) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,

- 2) obiekt wpisany do rejestru zabytków.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, niewymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.
5. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 11 do Uchwały.
6. Dane przestrzenne dla niniejszego planu miejscowego wymagane przepisami art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera Załącznik Nr 12 do uchwały.
7. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, w planie nie ustala się:
  - 1) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
  - 3) terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
  - 4) granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości,
  - 5) krajobrazu kulturowego,
  - 6) krajobrazów priorytetowych.
8. W trakcie opracowania planu w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

### § 3. Objasnienie określeń użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:
  - 1) Obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
  - 2) Teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo - literowym określającym przeznaczenie terenu.
  - 3) Linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
  - 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku lub innego naziemnego obiektu kubaturowego i elementów, w tym konstrukcji wspornych paneli fotowoltaicznych od linii rozgraniczającej tereny komunikacji lub innych obiektów i urządzeń. Linie zabudowy nie dotyczą loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków (schody, podesty, podjazdy, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki), elementów odwodnienia.
  - 5) Dach wysoki – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.
  - 6) Dach płaski – należy przez to rozumieć stropodachy oraz dachy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 15°.
  - 7) Dach zielony – należy dach który jest częściowo lub całkowicie pokryty roślinami i podłożem uprawnym.
  - 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, w szczególności w zakresie emisji odorów, pyłów, dymów, hałasu, gromadzenia niebezpiecznych lub nieestetycznych materiałów oraz odpadów na otwartej przestrzeni.
- 10) Uciążliwości – zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

#### **§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:
  - 1) RZM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - 2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - 3) U-MN – teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 4) MW-MNS - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
  - 5) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 6) MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

#### **§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.**

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są:
  - 1) ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, w tym lokalizacji budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy od dróg lub innych terenów w odległościach przedstawionych na rysunku planu,
  - 2) ustaleniami wskaźników zagospodarowania terenu.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
  - 1) funkcja budynku jest zgodna z przeznaczeniem terenu, na którym jest posadowiony budynek,
  - 2) budynek nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.
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. 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 zgodną z ustaleniami szczegółowymi dla tego terenu.
6. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.
7. Ustala się kolorystykę obiektów budowlanych:
  - 1) 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,
  - 2) budynków w zabudowie bliźniaczej oraz budynków mających co najmniej jedną wspólną ścianę zewnętrzną jednolitą kolorystykę,
  - 3) budynków gospodarczych i garaży w dostosowaniu do kolorystyki zabudowy przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej działce.
8. Ustala się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na jednej działce budowlanej.
9. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki dachów budynków.
10. Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu w formie konstrukcji ażurowych z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.

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

1. Obszar planu przedstawiony na Załączniku Nr 3 położony jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej oraz w granicach stanowisk archeologicznych nr AZP 29-54/42 i AZP 29-54/43, wpisanych do rejestru zabytków jako nawarstwienia kulturowe starego miasta wraz z zamkiem.
2. W ww. strefie konserwatorskiej, oprócz ustaleń szczegółowych planu, ustala się:
  - 1) ochronę układu urbanistycznego Starego Miasta z murami obronnymi i otoczeniem,
  - 2) zachowanie zasad rozplanowania, w tym układu ulic i placów, linii zabudowy i podziału działek,
  - 3) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.
3. Obszar planu przedstawiony na Załączniku Nr 4 położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej. W strefie, oprócz ustaleń szczegółowych planu, ustala się: ochronę historycznej kompozycji urbanistycznej i brył budynków, restauracji i modernizacji obiektów historycznych, likwidacji obiektów dysharmonizujących.
4. Obszar planu przedstawiony na Załączniku Nr 8 położony jest w strefie ochrony ekspozycji. W strefie, oprócz ustaleń szczegółowych planu, ustala się ochronę ekspozycji

Starego Miasta i Sanktuarium w Lipach z zachowaniem powiązań widokowych.

5. W graniach stref konserwatorskich wymienionych w ust. 1 i 3 występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) układ urbanistyczny – Stare Miasto Lubawa łącznie z otaczającymi go średniowiecznymi murami obronnymi oraz obszar 50 m na zewnątrz od murów obronnych – nr rejestru A-129 z dnia 31 grudnia 1953 r.,
  - 2) mury obronne i otoczenie 50-100 m oraz zabudowa na tych murach – nr rejestru A-377 z dnia 1 sierpnia 1957 r.,
  - 3) nawarstwienie kulturowe Starego Miasta wraz z Zamkiem, nr rejestru C-152 z dnia 18 maja 1992 r.
6. Na obszarze planu na terenie 1MW-U znajdują się budynki mieszkalne (przy ul. Pomorskiej 7, ul. Pomorskiej 9, ul. Pomorskiej 11) wpisane do rejestru zabytków pod numerem odpowiednio A-376, A-362, A356. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne dot. ochrony zabytków i prawa budowlanego. Dodatkowo ustala się zapewnienie ekspozycji zabytkowych murów obronnych.
7. Na obszarze planu na terenie 1MW-U znajduje się budynek mieszkalny (przy ul. Pomorskiej 3) oraz budynek starego browaru – wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne dot. ochrony zabytków i prawa budowlanego.
8. Na obszarze planu na terenie 3MW-U znajduje się budynek mieszkalny (przy ul. Dworcowej 3) oraz budynek dworca wraz z budynkiem gospodarczym (przy ul. Dworcowej 5) – wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne dot. ochrony zabytków i prawa budowlanego.
9. Dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, jak pkt. 7 i 8, obowiązuje ochrona formy i gabarytu obiektów oraz dostosowanie projektowanych elementów do oryginalnej kompozycji i detalu elewacji z jednoczesnym nakazem zachowania osi oryginalnych podziałów elewacyjnych.
10. Plan ustala ochronę stanowisk archeologicznych (o nr ew.: AZP 29-54/42, AZP 29-54/43) w formie strefy ochrony archeologicznej. W wyznaczonej strefie wszelka działalność budowlana winna być poprzedzona badaniami archeologicznymi przedinwestycyjnymi w zakresie ustalonym przez właściwy urząd ochrony zabytków oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## § 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1. W graniach planu nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych dot. ochrony przyrody.
2. W granicach planu przy realizacji inwestycji mają zastosowanie właściwe przepisy o ochronie przyrody dotyczące ochrony gatunkowej zwierząt, roślin i grzybów.
3. W granicach planu należy dążyć do zachowania istniejących zadrzewień oraz wkomponowania zieleni w sposób zagospodarowania terenów.

4. W granicach planu wskazuje się maksymalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, dla terenów oznaczonych symbolami:
  - 1) RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - 2) MN-U, U-MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - 3) MW, MW-MNS – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 4) MW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo - usługowej.
5. W związku z występującymi w bezpośrednim sąsiedztwie planu terenami komunikacji drogowej, kolejowej i szynowej zabudowę na terenach wspomnianych w § 7 ust. 4, należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań ograniczających uciążliwość akustyczną istniejących dróg publicznych sąsiadujących z terenami, na których dopuszczona jest zabudowa o funkcji mieszkaniowej.
6. Ustala się, by działalność usługowa była prowadzona przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych zapewniających brak przekroczeń standardów jakości środowiska, w tym mogących powodować uciążliwości dla ludzi lub pogarszać warunki higieniczne i zdrowotne na okolicznych terenach z zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi, zwłaszcza mieszkalną.
7. Zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpłynąć na jakość wód podziemnych i ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
8. W graniach planu dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania lub ocena nie była wymagana zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska.
9. W granicach planu zakazuje się lokalizowania:
  - 1) elektrowni wiatrowych,
  - 2) obiektów lub zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - 3) inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
    - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
    - b) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe**

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

1. Tereny **zabudowy zagrodowej**, oznaczone symbolami: **1RZM**.
  - 1) Przeznaczenie: zabudowa zagrodowa.
  - 2) Dopuszcza się lokalizację: budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków usługowych związanych z rolnictwem, budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych

i dojazdów niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.

- 3) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy produkcyjnej fermowej.
  - 4) Minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,05.
  - 5) Maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,6.
  - 6) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 55 %.
  - 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %.
  - 8) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 15 m, przy czym budynki mieszkalne nie więcej niż 12 m.
  - 9) Maksymalna liczba kondygnacji: dwie kondygnacje nadziemne z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.
  - 10) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na budynkach gospodarczych, inwentarskich i garażowych.
2. Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczone symbolami: **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U**, **4MN-U**.
- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi.
  - 2) W ramach przeznaczenia, na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
    - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub bliźniaczego albo
    - b) jednego budynku mieszkalno-usługowego, albo
    - c) jednego budynku usługowego, albo
    - d) budynku mieszkalnego i usługowego.
  - 3) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
  - 4) Dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
  - 5) Minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,01.
  - 6) Maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,75.
  - 7) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25 %.
  - 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 %.
  - 9) Wysokość budynków usługowych i mieszkalno-usługowych: do 15 m.
  - 10) Wysokość budynków mieszkalnych wolnostojących i bliźniaczych: do 10 m.
  - 11) Wysokość zabudowy nie wymienionej wyżej więcej niż 9 m, przy czym wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej towarzyszącej budynkom mieszkalnym nie więcej niż 6 m.
  - 12) Maksymalna liczba kondygnacji: trzy kondygnacje nadziemne, z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym.

- 13) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.
  - 14) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe z zastrzeżeniem § 5 ust. 7 i ust. 8 oraz § 6.
  - 15) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 700 m<sup>2</sup>.
3. Tereny **usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami: **1U-MN, 2U-MN, 3U-MN**.
- 1) Przeznaczenie: usługi lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
  - 2) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
  - 3) W ramach przeznaczenia na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
    - a) budynków usługowych, w tym budynków użyteczności publicznej,
    - b) budynków usługowych z częścią mieszkalną,
    - c) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych.
  - 4) Dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
  - 5) Minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,01.
  - 6) Maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,9.
  - 7) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 %.
  - 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 %.
  - 9) Wysokość budynków usługowych i mieszkalno-usługowych: do 15 m.
  - 10) Wysokość budynków mieszkalnych wolnostojących i bliźniaczych: do 10 m.
  - 11) Wysokość zabudowy nie wymienionej wyżej więcej niż 9 m, przy czym wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej towarzyszącej budynkom mieszkalnym nie więcej niż 6 m.
  - 12) Maksymalna liczba kondygnacji: trzy kondygnacje nadziemne, z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym.
  - 13) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.
  - 14) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe z zastrzeżeniem § 5 ust. 7 i ust. 8 oraz § 6.



- 15) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 700 m<sup>2</sup>.
4. Tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej** oznaczone symbolami: **1MW-MNS**.
- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.
  - 2) Dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
  - 3) Minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,01.
  - 4) Maksymalna nadziemna intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 2.
  - 5) Maksymalna nadziemna intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej: 0,8.
  - 6) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 %.
  - 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %.
  - 8) Wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: nie więcej niż 15 m.
  - 9) Wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych lub grupowych: nie więcej niż 10 m.
  - 10) Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej: nie więcej niż 5 m.
  - 11) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°. Dopuszcza się dachy płaskie.
  - 12) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, blacha na rąbek lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe z zastrzeżeniem § 5 ust. 7 i ust. 8 oraz § 6.
  - 13) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wielorodzinnej: 2000 m<sup>2</sup>.
  - 14) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub grupowej: 250 m<sup>2</sup>.
  - 15) W przypadku zabudowy wielorodzinnej zakazuje się grodzenia nieruchomości.
3. Tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone symbolami: **1MW**.
- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
  - 2) Dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych, w tym garaży w kondygnacjach podziemnych budynków wielorodzinnych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
  - 3) Minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,01.
  - 4) Maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 2.

- 5) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 %.
  - 6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %.
  - 7) Wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: nie więcej niż 15 m.
  - 8) Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej – nie więcej niż 5 m.
  - 9) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°. Dopuszcza się dachy płaskie.
  - 10) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, blacha na rąbek lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe z zastrzeżeniem § 5 ust. 7 i ust. 8 oraz § 6.
  - 11) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wielorodzinnej: 2000 m<sup>2</sup>.
5. Tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczone symbolami: **1MW-U, 2MW-U**.
- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi.
  - 2) Dopuszcza się realizację usług zamieszkania zbiorowego.
  - 3) Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem § 6.
  - 4) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
  - 5) Minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,01.
  - 6) Maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 4.
  - 7) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 100 %.
  - 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się.
  - 9) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m.
  - 10) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°. Dopuszcza się dachy płaskie.
  - 11) Rodzaj i kolorystyka dachu – tradycyjna dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym bez angobowania, łupek bitumiczny, papa bitumiczna, blacha na rąbek w kolorze tradycyjnej dachówki ceramicznej z zastrzeżeniem § 5 ust. 7 i ust. 8 oraz § 6.
6. Tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczone symbolami: **3MW-U, 4MW-U, 5MW-U**.
- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi.
  - 2) W ramach przeznaczenia ustala się możliwość lokalizacji:
    - a) budynków wielorodzinnych,
    - b) budynków wielorodzinnych z częścią usługową realizowaną w parterach tych budynków,
    - c) budynków usługowych.
  - 3) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

- 4) Dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych, w tym garaży w kondygnacjach podziemnych budynków wielorodzinnych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej.
- 5) Minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,01.
- 6) Maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 3.
- 7) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 %.
- 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %.
- 9) Na terenie 4MW-U ustala się nakaz realizacji zwartego, ogólnodostępnego obszaru rekreacyjnego o powierzchni stanowiącej minimum 25% ustalonej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej. Przez ww. obszar rekreacyjny rozumie się część terenu związaną funkcjonalnie z zabudową mieszkaniową wielorodzinną służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców w zakresie sportu i rekreacji, w tym w szczególności place zabaw, urządzenia rekreacyjno-sportowe, pola gier (np. do siatkówki, koszykówki itp.), tory do jazdy na rowerze, rolkach itp.
- 10) Wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: nie więcej niż 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych. Przy czym na terenie 4MW-U i 5MW-U dla budynków realizowanych w drugiej linii zabudowy od przyległych ul. Kazimierza Wielkiego i ul. Składowej dopuszcza się wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 18 m i do 6 kondygnacji nadziemnych.
- 11) Wysokość budynków usługowych: nie więcej niż 10 m.
- 12) Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej: nie więcej niż 5 m.
- 13) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°. Dopuszcza się dachy płaskie.
- 14) Dopuszcza się realizację dachów w formie dachów solarnych lub dachów zielonych.
- 15) Rodzaj i kolorystyka dachów wysokich – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, blacha na rąbek lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe z zastrzeżeniem § 5 ust. 7 i ust. 8 oraz § 6.
- 16) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 2000 m<sup>2</sup>.
- 17) Obsługę komunikacyjną dla nowych inwestycji realizowanych na terenie 3MW-U ustala się z ul. Kazimierza Wielkiego.
- 18) Obsługę komunikacyjną terenu 4MW-U ustala się z ul. Kazimierza Wielkiego i/lub ul. Sadowej, i/lub Nowej Sadowej za pośrednictwem terenów przyległych przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym na cele zabudowy mieszkaniowo - usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczonymi usługami nieuciążliwymi.
- 19) W przypadku realizacji zabudowy usługowej w tym stacji benzynowej na terenie 4MW-U, dopuszcza się jej obsługę komunikacyjną z ul. Składowej na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych.

- 20) Obsługę komunikacyjną terenu 5MW-U ustala się z ul. Nowej Sadowej i/lub Sadowej za pośrednictwem przyległego terenu przeznaczonego w obowiązującym planie miejscowym na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczonymi usługami nieuciążliwymi.
7. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

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

1. W granicach planu, w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych. Przy realizacji zabudowy, zagospodarowania terenu, nasadzeń zieleni, należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych.
2. Ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia i średniego napięcia 15kV na podstawie właściwych przepisów odrębnych.
3. W granicach planu w sąsiedztwie gazociągów wysokiego ciśnienia występuje strefa kontrolowana o szerokości 3 m, a dla gazociągów średniego ciśnienia o szerokości 0,5 m liczonej w obie strony w poziomie od osi gazociągu, w granicach której zakazuje się:
  - 1) wznoszenia obiektów budowlanych i ogrodzeń,
  - 2) urządzania stałych składów i magazynów,
  - 3) nasadzeń drzew i krzewów;
4. W granicach planu na terenie 1MW występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego

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

1. W granicach planu nie ustala się terenów wymagających przeprowadzenie scalenia i podziału w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.
2. W przypadku rozpoczęcia procedury scalenia i podziału wyznacza się następujące parametry:
  - 1) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki na terenie oznaczonym symbolem MN-U, U-MN, MW, MW-U: 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 15 m,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w ust. 2 pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji.

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ dróg publicznych i dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami planu a bezpośrednio przyległych do jego obszaru (istniejących jak i ustalonych w obowiązujących planach miejscowych). Teren

1MW posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Kupnera) za pośrednictwem terenów przyległych przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowy na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczonymi usługami nieuciążliwymi oraz przyległą do tego terenu zaplanowaną drogę publiczną klasy dojazdowej.

2. W przypadku wydzielenia dojazdów do nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, sytuowanie nowej zabudowy wyznacza się w odległości 5 m od granicy działki wydzielonego dojazdu. Szerokość wydzielonego dojazdu nie może być mniejsza niż 8 m jeżeli jego długość nie przekracza 30 m oraz nie mniejsza niż 10 m jeżeli jego długość powyżej 30 m. W przypadku wydzielenia dojazdu nieprzelotowego 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.
3. 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:
  - 1) 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,
  - 2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy,
  - 3) dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku usługowym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - 4) dla budynku usług handlu nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - 5) 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,
  - 6) dla terenów z dopuszczonymi kilkoma przeznaczeniami, miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.
4. Dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w garażu i na podjeździe do garażu;
5. 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. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej.
2. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej.
3. Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi

w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

4. Ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza terenem planu.
5. Wody opadowe z dróg i działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z placów utwardzonych i dróg należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie zaopatrzenie w ciepło ustala się wyposażenie budynków w urządzenia o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Dopuszcza się lokalizację roboty budowlane oraz lokalizację sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych w granicach działek budowlanych, o ile nie naruszy to przeznaczenia określonego w planie oraz przepisów odrębnych.
9. Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nN stosowanie linii napowietrznych lub kablowych, a przyłączeń elektroenergetycznych – linii kablowych.
10. Ustala się możliwość skablowania i przebudowy istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia na podstawie właściwych przepisów odrębnych.
11. Ustala się możliwość lokalizacji sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5MPa i strefie kontrolowanej 1 m w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg wewnętrznych oraz w granicach działek budowlanych w sposób nienaruszający podstawowego zagospodarowania terenu z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Ustala się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg wewnętrznych oraz w granicach działek budowlanych w sposób nienaruszający podstawowego zagospodarowania terenu z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną wytwarzaną ze źródeł odnawialnych przez urządzenia o mocy do 500kW z zastrzeżeniem § 7 ust. 9.

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

1. W planie nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz lokalnym, o których mowa przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

#### **Rozdział 4**

##### **Przepisy końcowe**

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

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 15 %.

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

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

Przewodniczący Rady

Jerzy Brodowski