

UCHWAŁA NR XXXIX/344/2022
RADY MIASTA LUBAWA
z dnia 29 marca roku

**w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Lubawa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXV/242/2021 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa

Rada Miasta Lubawa uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa przyjętego uchwałą Nr XXXIV/350/2014 Rady Miasta Lubawa z dnia 26 marca 2014 r., zmienionego uchwałą Nr XXXIII/282/2017 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 czerwca 2017 r.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – tekst studium – tekst ujednolicony;
- 2) załącznik Nr 2 – rysunek studium, sporządzony na kopii mapy topograficznej w skali 1:10 000 – rysunek ujednolicony;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Studium;
- 4) załącznik Nr 4 – dane przestrzenne obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubawa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Jan Sarnowski

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXXIX/344/2022
Rady Miasta Lubawa
z dnia 29 marca 2022 r.

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Lubawa rozstrzyga co następuje:

§ 1. W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 22 lutego 2022 r. podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 10 stycznia 2022 r. do 31 stycznia 2022 r. nie wniesiono uwag.

§ 2. W związku z brakiem uwag, o których mowa w par. 1 nie zaszła konieczność ich rozpatrzenia.

UZASADNIENIE

1. Prace nad zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa prowadzone były w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie uchwały Nr XXV/242/2021 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa.

Niniejsza uchwała stanowi zmianę obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa przyjętego uchwałą Nr XXXIV/350/2014 Rady Miasta Lubawa z dnia 26 marca 2014 r., zmienionego uchwałą Nr XXXIII/282/2017 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 czerwca 2017 r. Przedłożony do uchwalenia projekt zmiany Studium ma formę ujednoliconą z wyróżnieniem projektowanych zmian. Wprowadzone zmiany zostały oznaczone kolorem niebieskim w części tekstowej (załącznik nr 1 do uchwały) jak i graficznej Studium (załącznik nr 2 do uchwały).

2. W procedurze sporządzania zmiany Studium zostały uwzględnione przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ustawa ta reguluje przeprowadzanie postępowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu studium, a w ramach tego postępowania opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko. W związku z powyższym wykonano stosowne czynności proceduralne oraz opracowano „*Prognozę oddziaływania na środowisko do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa*”.

3. Zgodnie z art. 11 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium ukazało się w Kurierze Iławskim (nazwa gazety) z dnia 21 kwietnia 2021 r. W tym samym dniu umieszczono:

- ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej: <http://lubawa.bip-wm.pl/public/> oraz na stronie internetowej: <http://lubawa.pl/>
- obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Lubawa.

Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu zmiany Studium. Do sporządzanej zmiany Studium wpłynęły dwa wnioski.

Zgodnie z art. 11 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Lubawy zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Sporządzony projekt zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został uzgodniony i uzyskał opinie stosownie do ustaleń art. 11 pkt 4 i 5 powołanej wyżej ustawy.

W dniach od 10 stycznia 2022 r. do 31 stycznia 2022 r. projekt zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w Kurierze Iławskim (nazwa gazety) z dnia 29 grudnia 2021 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej: <http://lubawa.bip-wm.pl/public/> oraz na stronie internetowej: <http://lubawa.pl/> oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Lubawa. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami odbyła się 18 stycznia 2022 r. W czasie jej trwania przyszła jedna osoba zainteresowana udziałem. W ustalonym czasie tj. do dnia 22 lutego 2022 r. nie zgłoszono uwag do projektu zmiany Studium i prognozy oddziaływania na środowisko. W związku z powyższym nie zaszła konieczność ich rozpatrzenia (załącznik nr 3 do uchwały).

BURMISTRZ MIASTA LUBAWA

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA LUBAWA**

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY
RADY MIASTA LUBAWA
NR XXXIX/344/2022
z dnia 29 marca 2022 r.

(tekst jednolity)

Lubawa, marzec 2022 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

Niniejszy tekst STUDIUM zawierający uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego wraz z rysunkiem uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – w całości zastępuje – tekst i rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa, przyjęty 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 (zmienione Uchwałą Nr XXXIII/282/2017 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 czerwca 2017 r.).

Zmiany wprowadzone w I etapie zmiany studium wyróżnione zostały kolorem czerwonym w części tekstowej jak i graficznej.

Zmiany wprowadzone w II etapie zmiany studium wyróżnione zostały kolorem niebieskim w części tekstowej jak i graficznej.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA określa politykę przestrzenną Gminy Miejskiej Lubawa w jej granicach administracyjnych.

Ustalenia STUDIUM są wiążące dla organów Gminy Miejskiej Lubawa przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

STUDIUM nie jest aktem prawa miejscowego.

STUDIUM opracowano w EKOPRZESTRZEŃ, Gdańsk

Główny projektant:

mgr Jacek Hoffmann

uprawnienia urbanistyczne nr 1505 (2000 r.)

wpisany na listę Północnej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr G-080/2002

Współpraca:

dr inż. arch. Mieczysław Hoffmann

mgr inż. arch. Olga Emeschajmer

Zmiana STUDIUM – I etapu i II etapu opracowana przez:

EKOURLBANISTYKA Anna Pugacewicz

Al. Wilanowska 67a lok. 10

02-765 Warszawa

Główny projektant:

mgr inż. arch. krajobrazu Anna Pugacewicz

członek Okręgowej Izby Urbanistów z/s w Warszawie nr 384

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA opracowano w oparciu o następujące materiały:

1. Uchwała Nr XXIII/247/2013 Rady Miasta Lubawa z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa
2. Uchwała Nr XXIII/188/2016 Rady Miasta Lubawa z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa
3. Uchwała Nr XXV/210/2016 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa
4. Uchwała Nr XXV/242/2021 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa
5. Zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa” – Uchwała Nr IV/36/2011 Rady Miasta Lubawa z dnia 1 marca 2011 r. wraz z załącznikami
6. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 – załącznik do Uchwały Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. (Monitor Polski z 2012 r., poz. 252)
7. Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego województwa warmińsko-mazurskiego do roku 2025 – załącznik do Uchwały Nr XXVIII/553/13 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 czerwca 2013 r.
8. Warmińsko-Mazurskie 2030. Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego – załącznik do Uchwały Nr XIV/243/20 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 18 lutego 2020 r.
9. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego – załącznik do Uchwały Nr XXXIII/505/02 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 lutego 2002 r.
10. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego – załącznik do Uchwały Nr VII/164/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 maja 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. z 2015 poz. 2931)
11. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego – załącznik do Uchwały Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. z 2018 r. poz. 4173)
12. Raport o stanie Województwa Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn, 2021 r.
13. Program ochrony powietrza dla strefy warmińsko-mazurskiej ze względu na przekroczenie poziomu dopuszczalnego PM₁₀ i poziomu docelowego benzo(a)pirenu zawartego w pyłach PM₁₀ wraz z planem działań krótkoterminowych – załącznik do uchwały Nr XVI/280/20 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2020 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

14. Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły – załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 1911)
15. Plan gospodarki odpadami dla województwa warmińsko-mazurskiego na lata 2016-2022 wraz z planem inwestycyjnym – załącznik do Uchwały Nr XXIII/523/16 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2017 r., poz. 372)
16. Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Miasta Lubawa – załącznik do Uchwały Nr XIX/147/2008 Rady Miasta Lubawa z dnia 29 kwietnia 2008 r. ze zmianą prowadzoną Uchwałą Nr XXI/159/2008 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 czerwca 2008 r.
17. Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Miasta Lubawa do 2025 roku – załącznik do Uchwały Nr IV/32/2015 Rady Miasta Lubawa z dnia 28 stycznia 2015 r.
18. Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Lubawa na lata 2009-2015 – załącznik do Uchwały Nr XXX/243/2009 Rady Miasta Lubawa z dnia 26 sierpnia 2009 r., z późniejszymi zmianami
19. Program opieki nad zabytkami Gminy Miejskiej Lubawy na lata 2013-2016 – załącznik do Uchwały Nr XXVI/278/2013 Rady Miasta Lubawa z dnia 5 czerwca 2013 r.
20. Program opieki nad zabytkami Gminy Miejskiej Lubawa na lata 2021-2024 – załącznik do Uchwały Nr XXIX/272/2021 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 czerwca 2021 r.
21. Program Ochrony Środowiska miasta Lubawa – załącznik do Uchwały Nr XIX/138/2004 Rady Miasta Lubawa z dnia 27 października 2004 r.
22. Program Ochrony Środowiska miasta Lubawa na lata 2013-2016 z uwzględnieniem perspektywy do roku 2020 – załącznik do Uchwały Nr XXVIII/289/2013 Rady Miasta Lubawa z dnia 21 sierpnia 2013 r.
23. Program Ochrony Środowiska miasta Lubawa do roku 2020 – załącznik do Uchwały Nr XLV/376/2018 Rady Miasta Lubawa z dnia 25 kwietnia 2018 r.
24. Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lubawa – załącznik do Uchwały Nr XXVI/218/2016 Rady Miasta Lubawa dnia 21 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. 2017 r., poz. 8)
25. Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lubawa – załącznik do Uchwały Nr XX/198/2020 Rady Miasta Lubawa z dnia 28 października 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. 2021 r., poz. 321)
26. Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną paliwa gazowe dla Gminy Miejskiej Lubawa na lata 2015-2030 – załącznik do Uchwały Nr XV/140/2016 Rady Miasta Lubawa dnia 24 lutego 2016 r.
27. Wieloletnia Prognoza Finansowa Miasta Lubawa na lata 2016-2039
28. Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych na lata 2021-2023 – załącznik do uchwały Nr XXIV/230/2021 Rady Miasta Lubawa z dnia 26 lutego 2021 r.
29. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z lat 1998-2021 – obejmujące cały obszar miasta Lubawa

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

30. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa, czerwiec 2013, EKOPRZESTRZEŃ, Gdańsk
31. Mapa topograficzna 1:10 000 – arkusze z zasobów Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Departamencie Infrastruktury i Geodezji Urzędu Marszałkowskiego Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Nr sprawy JG-GWO.7522.60.1.2013 z 14.03.2013 r.
32. Wnioski do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa – od osób fizycznych i od instytucji

SPIS TREŚCI

1.	WPROWADZENIE – CELE SPORZĄDZENIA „STUDIUM...”	7
2.	KONSEKWENCJE POŁOŻENIA MIASTA LUBAWA W REGIONIE.....	10
3.	LUDNOŚĆ	10
4.	WARUNKI JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA	12
5.	DANE SPOŁECZNO-GOSPODARCZE.....	17
6.	STAN PRAWNY GRUNTÓW	19
7.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA ORAZ ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY	20
7.1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	20
7.2.	Decyzje o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	21
7.3.	Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenów – stan ładu przestrzennego.....	21
8.	POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA	22
8.1.	Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.....	23
8.2.	Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.....	24
8.3.	Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.....	25
8.4.	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	27
8.4.1.	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – I etap zmiany Studium	27
8.4.2.	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – II etap zmiany Studium	33
8.5.	Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z loalizacją nowej zabudowy	39
9.	OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU.....	41
9.1.	Struktura i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego.....	41
9.2.	Odporność środowiska przyrodniczego na degradację i zdolność do regeneracji.....	42
9.3.	Zasoby środowiska przyrodniczego i bioróżnorodność.....	42
9.4.	Zatwierdzone i projektowane formy ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	43
9.4.	Wielkość i jakość zasobów wodnych	44
9.5.	Występowanie udokumentowanych złóż kopalin i terenów górniczych.....	46
9.6.	Występowanie udokumentowanych zasobów wód podziemnych.....	46
9.7.	Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	46
9.8.	Istniejące zagrożenia dla środowiska, krajobrazu i zdrowia ludzi.....	48
9.9.	Zagrożenia związane z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii	52
9.10.	Zagrożenia naturalne – obszary szczególnego zagrożenia powodzią i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (naturalnych zagrożeń geologicznych).....	52
10.	OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW	52
10.1.	Program opieki nad zabytkami.....	52
10.2.	Lokalny program rewitalizacji	54
10.3.	Zarys historii miasta, krajobraz kulturowy i opis najcenniejszych zabytków	57
10.4.	Gminna ewidencja zabytków	59
10.5.	Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki ruchome wpisane do rejestru zabytków	64
10.6.	Inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz wyznaczone przez Burmistrza	65
10.7.	Strefy konserwatorskie – pełnej ochrony konserwatorskiej, ochrony konserwatorskiej, ochrony ekspozycji, ochrony krajobrazu	69
10.8.	Archeologiczne dziedzictwo kulturowe – stanowiska archeologiczne i strefy ich ochrony ...	72

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

11. KOMUNIKACJA – UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU	76
11.1. Droga krajowa nr 15	76
11.2. Drogi wojewódzkie nr 537 i nr 541	76
11.3. Drogi i ulice powiatowe	77
11.4. Drogi i ulice gminne oraz pozostałe	78
11.5. Tereny kolejowe	81
11.6. Trasy rowerowe	81
12. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA – UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU	82
12.1. Zaopatrzenie w wodę	82
12.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych	83
12.3. Odprowadzanie wód opadowych	86
12.4. Zaopatrzenie w gaz	87
12.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną	88
12.6. Zaopatrzenie w ciepło	89
12.7. Obsługa telekomunikacyjna	90
12.8. Gospodarka odpadami	90
13. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	91
14. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM	92
15. KSZTAŁTOWANIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	92
16. KSZTAŁTOWANIE LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	93
17. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW ...	93
17.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW OBJĘTYCH I ETAPEM ZMIANY STUDIUM	95
17.2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW OBJĘTYCH II ETAPEM ZMIANY STUDIUM	99
18. WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA	103
18.1. WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW OBJĘTYCH I ETAPEM ZMIANY STUDIUM	103
18.2. WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW OBJĘTYCH II ETAPEM ZMIANY STUDIUM	105
19. TERENY WYŁĄCZONE Z REALIZACJI NOWEJ ZABUDOWY	107
20. OBSZARY DLA SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH	107
21. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	108
22. OBSZARY ZDEGRADOWANE	108
23. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH OCHRONA	108
24. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM	109
25. UZASADNIENIE, ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY „STUDIUM...”	110

1. WPROWADZENIE – CELE SPORZĄDZENIA „STUDIUM...”

Celami sporządzenia nowego „Studium...” są:

- 1) wyznaczenie nowoprojektowanych rozwojowych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- 2) wyznaczenie nowoprojektowanych rozwojowych terenów zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych i składów
- 3) dostosowanie „Studium...” do aktualnych przepisów krajowych, wojewódzkich i miejscowych.

Wyżej wymienione cele wynikają z:

- złożonych wniosków,
- wzrostu liczby ludności,
- ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wniosków z opracowania ekofizjograficznego podstawowego,
- dopełnienia wolnych przestrzeni pomiędzy terenami zabudowy z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych,
- brakiem obowiązku uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III w granicach miasta,
- aktualnej granicy obszaru chronionego krajobrazu,
- planowanym przebiegiem dróg i ulic.

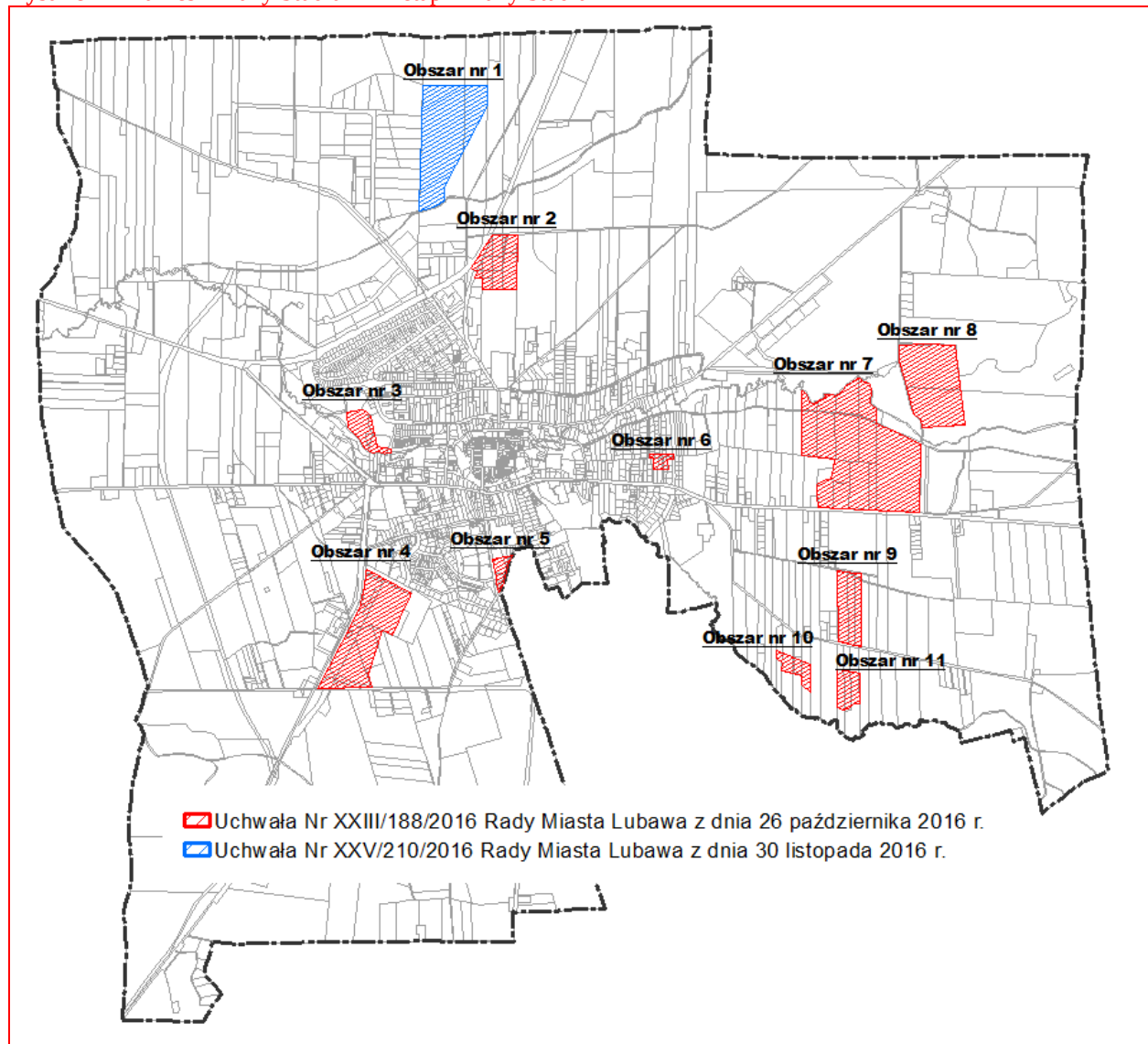
W celu aktualizacji kierunków polityki przestrzennej, w tym lokalnych zasad zagospodarowania, Rada Miasta Lubawa podjęła poniższe Uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa:

- 1) Uchwałę Nr XXIII/188/2016 Rady Miasta Lubawa z dnia 26 października 2016 r.,
- 2) Uchwałę Nr XXV/210/2016 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 listopada 2016 r.

Zmiana Studium dla w/w uchwał została określona jako I etap zmiany Studium. I etap zmiany Studium dotyczy terenów wskazanych na załącznikach graficznych do w/w uchwał.

Zgodnie z art. 9 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne. W związku z powyższym przeprowadzono aktualizację uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta.

Zmiany wprowadzone w I etapie zmiany studium w części tekstowej jak i graficznej wyróżnione zostały kolorem czerwonym.

Rysunek 1 Zakres zmiany Studium – I etap zmiany Studium

Źródło: opracowanie własne

Dnia 30 marca 2021 r. Rada Miasta Lubawa podjęła kolejną uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa (Uchwała Nr XXV/242/2021 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 marca 2021 r.).

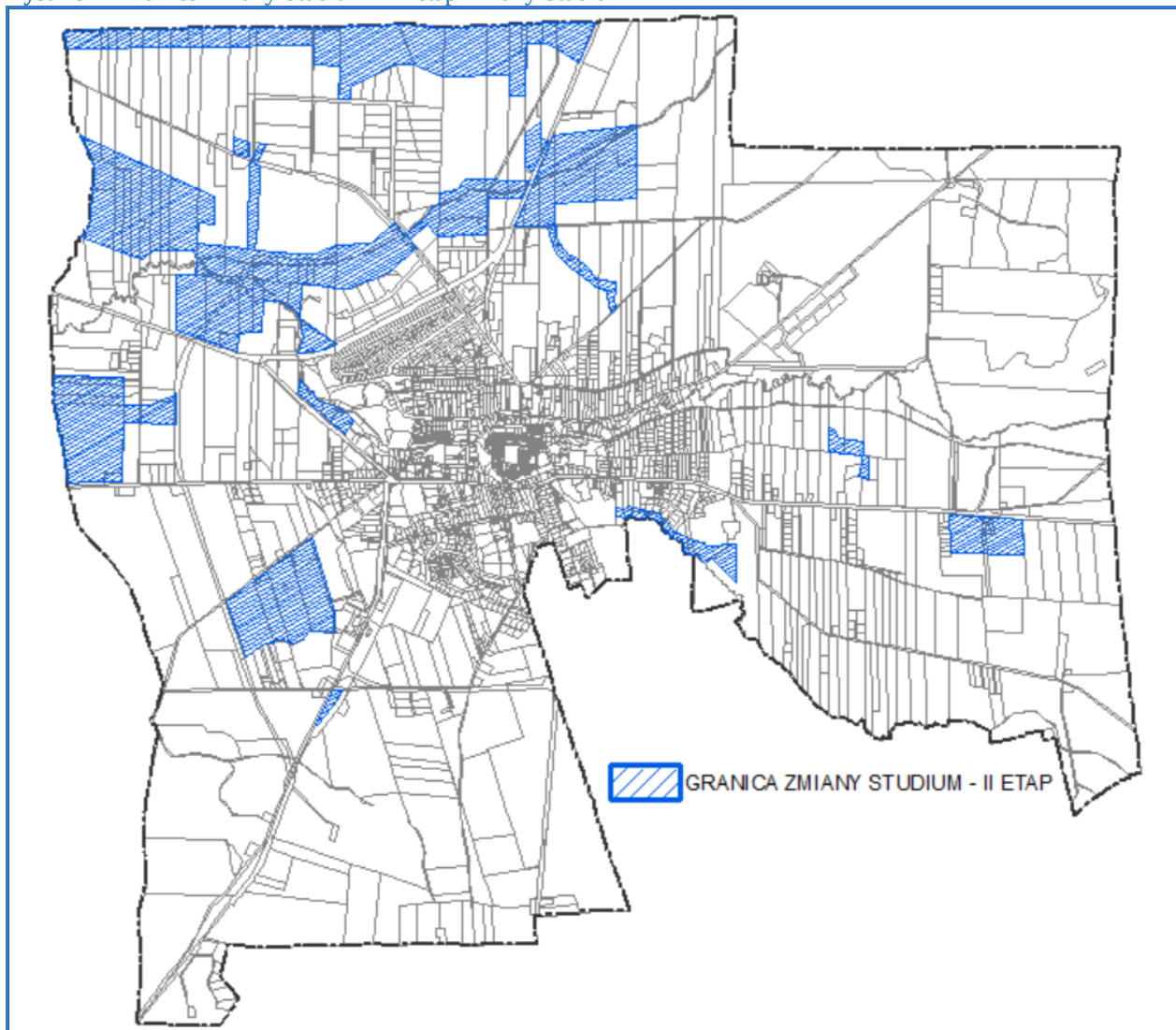
Zmiana Studium zainicjowana w/w uchwałą została określona jako II etap zmiany Studium. II etap zmiany Studium dotyczy obszarów wskazanych na załączniku graficznym do przedmiotowej uchwały. Dodatkowo wprowadzono zmiany ustaleń tekstowych Studium w zakresie:

a) dopuszczenia lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z promieni słonecznych o mocy przekraczającej 100 kW w granicach terenów:

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

- zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych i składów (oznaczonych na załączniku graficznym kolorem fioletowym),
 - rozwojowych terenów zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych i składów (oznaczonych na załączniku graficznym pionowymi pasami koloru fioletowego na żółtym tle),
 - rolniczych (oznaczonych na załączniku graficznym kolorem żółtym);
- b) wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (oznaczonych na załączniku graficznym symbolem MU1.

Rysunek 2 Zakres zmiany Studium – II etap zmiany Studium



Źródło: opracowanie własne

Zmiany wprowadzone w II etapie zmiany Studium wyróżnione zostały w niniejszym opracowaniu (w części tekstowej jak i na załączniku graficznym) kolorem niebieskim.

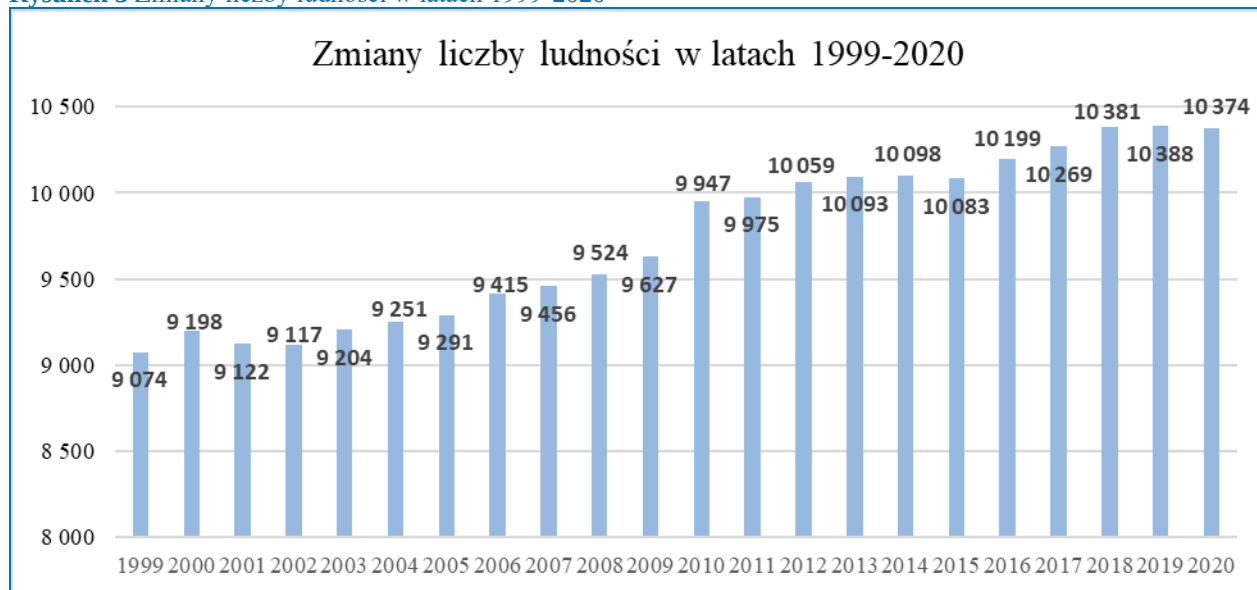
2. KONSEKWENCJE POŁOŻENIA MIASTA LUBAWA W REGIONIE

Miasto Lubawa o powierzchni 1 684 ha położone jest:

- w mezoregionie fizycznogeograficznym Garb Lubawski,
- w systemie dorzecza rzeki Wisły:
 - w tym w zlewni chronionej rzeki Drwęcy,
 - w tym w zlewni rzeki Sandeli (przepływającej przez miasto), do której wpływają w mieście rzeki Elszka i Jesionka oraz inne ciek,
- na niewielkiej powierzchni, pomiędzy ujściem Elszki do Sandeli i dalej wzdłuż Sandeli do granicy administracyjnej miasta – w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy,
- wzdłuż korytarzy ekologicznych związanych z formami dolinnymi oraz z rzekami i mniejszymi ciekami,
- na wysoczyźnie morenowej falistej i pagórkowatej, przeciętej rynnami polodowcowymi na terenie o dużej deniwelacji (wysokości względnej) 72 m tj. od 115,5 m n. p. m w zachodniej części miasta w rynnie polodowcowej, będącą obecnie doliną rzeki Sandeli – do 187,5 m n.p.m. w północno-wschodniej części Lubawy na wysoczyźnie morenowej,
- w powiecie iławskim.
Przez obszar miasta Lubawa przebiegają:
 - droga krajowa nr 15 Toruń-Lubawa-Ostróda,
 - drogi wojewódzkie nr 537 i nr 541,
 - linia kolejowa do przewozów towarowych nr 252 Zajączkowo Lubawskie-Lubawa z bocznica kolejową,
 - napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 kV Iława-Lubawa i Ostróda-Lubawa – w granicach Lubawy jako linie dwutorowe (dwie linie na jednym słupie).

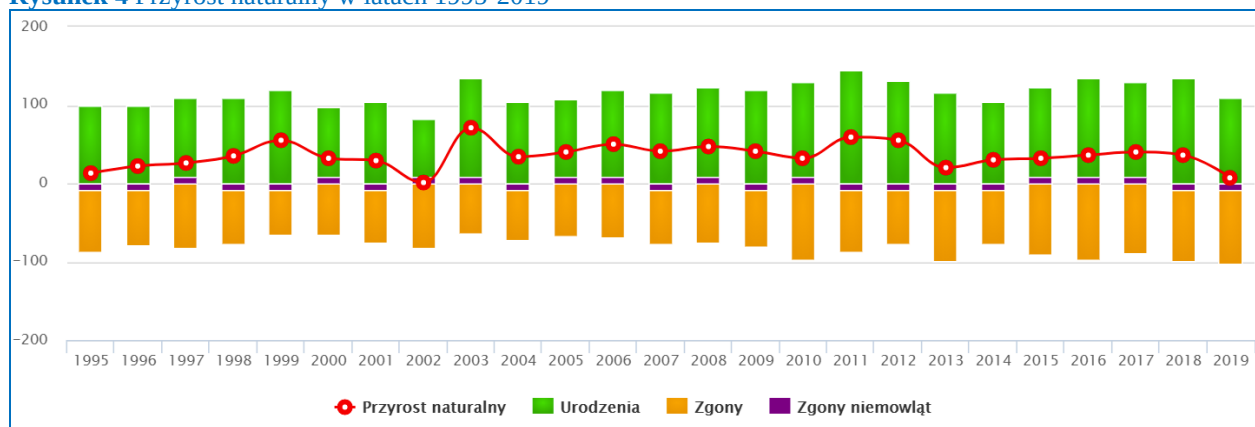
3. LUDNOŚĆ

Liczba ludności miasta Lubawa wg stanu na 31 grudnia 2020 r. (wg faktycznego miejsca zamieszkania) wyniosła 10 374 z czego 51,6% stanowiły kobiety, a 48,4% mężczyźni (stan na 31 grudnia 2016 r. – 10 199; stan na 31 grudnia 2012 r. – 10 059 mieszkańców). Od 1999 r. kiedy liczba ludności wyniosła 9 074 mieszkańców – następuje stopniowy wzrost liczby ludności wynikający z przyrostu naturalnego oraz migracji ludności w związku z nowymi miejscami pracy. Średnioroczny przyrost liczby ludności miasta w latach 1999-2012 wyniósł 78 osób/rok. W latach 2012-2016 przyrost liczby ludności był nieznacznie niższy. Zmiany w liczbie ludności wg faktycznego miejsca zamieszkania przedstawia poniższy rysunek.

Rysunek 3 Zmiany liczby ludności w latach 1999-2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Lubawa na przestrzeni lat 1995-2020 ma dodatni przyrost naturalny. Najwyższy przyrost był odnotowany w 2003 r. na poziomie +71. W 2015 r. wyniósł on +32, a w roku 2019 ukształtował się na poziomie +7. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wyniósł 0,82 i jest znacznie większy od średniej dla województwa oraz znacznie większy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju.

Rysunek 4 Przyrost naturalny w latach 1995-2019

Źródło: polskawlicbach.pl/Lubawa

W 2015 r. 61,9% mieszkańców Lubawy było w wieku produkcyjnym, 21,4% w wieku przedprodukcyjnym, a 16,7% w wieku poprodukcyjnym.

W tym samym roku zarejestrowano 117 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 102 wymeldowania, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wyniosło dla Lubawy 15. Saldo migracji zagranicznych wyniosło 0.

W 2020 r. 59,3% mieszkańców Lubawy było w wieku produkcyjnym, 22% w wieku przedprodukcyjnym, a 18,7% w wieku poprodukcyjnym. Obserwuje się stopniowy i nieznaczny

wzrost ludności w wieku poprodukcyjnym w stosunku do pozostałych grup wiekowych. Średni wiek mieszkańców wynosił 38,8 lat. Był niższy od średniego wieku mieszkańców województwa i kraju.

W 2019 r. zarejestrowano 141 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 135 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla Lubawy 6. Saldo migracji zagranicznych nadal wynosiło 0.

Przyjmując założenie podobnej dynamiki demograficznej jak w ostatnich 13 latach – określono prognozę demograficzną liczby ludności miasta Lubawy w 2020 r. na 10 683 oraz w 2030 r. na 11 463. Jak widać z aktualnych danych demograficznych przyjęte założenie przyrostu liczby ludności w 2020 do poziomu 10 683 osoby nie zostało osiągnięte. Wpływ na taki stan mogła mieć epidemia wywołana zakażeniami wirusem SARS-CoV-2.

Wyżej podane dane stanowią dodatkowe uzasadnienie konieczności wyznaczenia w studium nowoprojektowanych rozwojowych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

4. WARUNKI JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA

Usługi zdrowia

W 2012 r. funkcjonowała jedna publiczna, ambulatoryjna placówka zdrowia Zakład Opieki Zdrowotnej – Miejski Ośrodek Zdrowia w Lubawie.

Według danych GUS z 2015 r. na terenie miasta Lubawa działało 7 przychodni, w tym 3 podlegające samorządowi terytorialnemu:

- Zakład Opieki Zdrowotnej Miejskiego Ośrodka Zdrowia w Lubawie – zakres usług: podstawowa opieka zdrowotna, pediatria, gabinet zabiegowy, punkt szczepień, USG, EKG;
- Niepubliczny Zakład Opieki Długoterminowej p.w. „Szpital św. Jerzego” – zakres usług: świadczenia pielęgnacyjne i opiekuńcze w warunkach stacjonarnych oraz domową opiekę pielęgniarstwa.
- Przychodnia „Nad Jesionką”.

8 września 2018 r. uruchomiono weekendową bezpłatną opiekę medyczną. Realizatorem zadania został Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „ESKULAP” Sp. z o.o. z Nowego Miasta Lubawskiego, a usługa świadczona jest w Miejskim Ośrodku Zdrowia.

W 2020 r. funkcjonowało 6 podmiotów ambulatoryjnych, w tym 2 przychodnie podlegające samorządowi terytorialnemu. Likwidacji uległa jedna placówka – przychodnia „Nad Jesionką”. Na terenie Lubawy znajduje się także Niepubliczny Zakład Opieki Długoterminowej p.w. „Szpital św. Jerzego”, który posiada wpis do Warmińsko-Mazurskiego Centrum Zdrowia Publicznego i zajmuje się przede wszystkim pacjentami starszymi przewlekle chorymi.

Usługi medyczne wyższego rzędu w 2021 r. zapewniały:

- Powiatowy Szpital im. Władysława Biegańskiego w Iławie,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

▪ **Powiatowy Szpital w Nowym Mieście Lubawskim.**

Zaopatrzeniem lokalnej społeczności w środki medyczne zajmuje się również 5 aptek (GUS, 2012 r., 2015 r. i 2020 r.). Dodatkową opiekę i bezpieczeństwo publiczne zapewniają:

- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej,
- Dom Pomocy Społecznej.

Usługi oświaty

W mieście Lubawa zapewniona jest edukacja na poziomie podstawowym i ponadpodstawowym. W 2012 r., 2015 r. funkcje te pełniły: 1 szkoła podstawowa, 1 gimnazjum oraz zespół szkół ponadgimnazjalnych, z liceum ogólnokształcącym. W 2021 r. funkcjonowały następujące podmioty publiczne: szkoła podstawowa, branżowa szkoła I stopnia, technikum, liceum ogólnokształcące (dla dzieci i dorosłych) oraz szkoła policealna.

Na terenie miasta Lubawa funkcjonuje także Przedszkole Miejskie oraz Niepubliczne Przedszkole „Smerfolandia” i „Bajkolandia”.

Tabela 1 Wykaz jednostek edukacyjnych

Lp.	Nazwa placówki
1.	Zespół Szkół w Lubawie: Liceum Ogólnokształcące Technikum Szkoła Branżowa I stopnia Szkoła policealna
2.	Gimnazjum im. Biskupów Chełmińskich – zlikwidowane w wyniku reformy systemu edukacji
3.	Szkoła Podstawowa im. Mikołaja Kopernika
4.	Przedszkole Miejskie
5.	Niepubliczne Przedszkole „Smerfolandia”
6.	Niepubliczne Przedszkole „Bajkolandia”
7.	Miejska Biblioteka Publiczna im. Teofila Ruczyńskiego
8.	Żłobek Miejski w Lubawie "Akademia Maluszka"

Ponadto na terenie Lubawy w 2021 r. działały następujące jednostki niepubliczne:

- Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych w Lubawie przy ul. Rzepnikowskiego,
- Ośrodek Oświatowo-Informacyjny przy Cechu Rzemieślników i Przedsiębiorców w Lubawie przy pl. Zamkowym,
- Szkoła Policealna w Lubawie przy ul. Rzepnikowskiego.

Usługi kultury

Miejski Ośrodek Kultury w Lubawie (MOK) prowadzi działalność kulturalną, o charakterze lokalnym i ponadlokalnym, co jest ważnym elementem promocji miasta w regionie i w kraju. MOK organizuje i współorganizuje imprezy tworzące kalendarz życia kulturalnego miasta. Oprócz imprez okazjonalnych ośrodek organizuje także imprezy cykliczne, także o charakterze plenerowym.

W skład struktury organizacyjnej MOK wchodzi:

- Miejski Ośrodek Kultury,

- Kino „Pokój”,
- Miejska Biblioteka Publiczna im. Teofila Ruczyńskiego,
- Lubawskie Centrum Aktywności Społecznej.

W mieście Lubawa działa Miejska Biblioteka Publiczna im. Teofila Ruczyńskiego. Obejmuje ona czytelnię oraz wypożyczalnię książek. Oddział Dziecięcy Biblioteki znajduje się w miejscowym gimnazjum. Wg stanu na 2012 r. Biblioteka dysponuje książkami w ilości 25 820 woluminów, czasopismami oprawionymi w ilości 555 roczników i zbiorami specjalnymi – materiały audiowizualne w ilości 66 kaset. **Od tego czasu nastąpił spadek liczby woluminów o ok. 2 500.** Czytelników w 2012 r. (GUS) było 1 873, a ilość wypożyczeń księgozbioru na zewnątrz wyniosła 19 647. **Na przestrzeni lat 2012-2015 r. ubyło czytelników do 1 412 przy prawie niezmiennym poziomie wypożyczeni księgozbioru na zewnątrz (19 514).**

Wszystkie 8 komputerów w bibliotece było podłączonych w 2012 r. (GUS) do Internetu, w tym 6 było dostępnych dla czytelników. 4 komputery były w 2012 r. (GUS) były wykorzystywane do prac biblioteczno-bibliograficznych.

Do placówek kulturowych zaliczyć można także należące do miasta kino „Pokój”, które dysponuje jedną salą projekcyjną ze 188 miejscami. Obiekt jest przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych. W 2012 r. (GUS) odbyło się tu 153 seansów filmowych, które zobaczyło 3 548 widzów. **W roku 2015 liczba seansów wzrosła do 188, a liczba ogólna widzów do 18 979.** W roku 2020, w którym obowiązywały ograniczenia z powodu epidemii wywołanej zakażeniami wirusem SARS-CoV-2, odbyło się 461 seansów, w których wzięło udział 9 190 widzów. Dla porównania w roku poprzedzającym odbyło się tylko 267 seansów przy udziale liczniejszej publiczności – 12 830 widzów.

18 września 2020 r., po blisko dwóch latach prac, otwarte zostało Lubawskie Centrum Aktywności Społecznej. Obiekt został wybudowany na odrestaurowanych ruinach dawnego zamku biskupów chełmińskich. LCAS ma być wykorzystywane m.in. dla potrzeb przeciwdziałaniu wykluczeniu społecznemu. Będą w nim prowadzone zajęcia dla uczestników Uniwersytetu III Wieku oraz zajęcia w ramach Świetlicy Środowiskowej. Swoją siedzibę znajdą tu stowarzyszenia i organizacje, których działalność związana jest z promocją historii Lubawy, biskupów chełmińskich czy Mikołaja Kopernika. Piwnice dawnego zamku Biskupów Chełmińskich zostały otwarte dla zwiedzających, zarówno osób indywidualnych, jak i grup.

W Lubawie ukazuje się tygodnik „Głos Lubawski”. Zamieszczane są tam informacje dotyczące rozwoju miasta oraz ważnych wydarzeń w życiu mieszkańców.

Sport i rekreacja

Usługi w zakresie sportu oferuje Ośrodek Sportu i Rekreacji (OSiR), który prowadzi swoją działalność w oparciu o następującą bazę sportowo-rekreacyjną:

- hala sportowa z boiskiem o wymiarach 44mx22m,
- hala sportowa z boiskiem o wymiarach 28mx18m,
- boiska do gier zespołowych: piłki ręcznej, koszykowej i siatkowej oraz tenisa ziemnego, maty zapasnicze, podstawowy sprzęt do ćwiczeń gimnastycznych,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

- sauna fińska,
- siłownia,
- sala aerobiku i korektywy,
- stadion piłkarsko – lekkoatletyczny z trybuną częściowo zadaszoną na 1160 miejsc siedzących. (boisko piłkarskie o powierzchni wymiarach 103mx68m, bieżnia lekkoatletyczna, urządzenia lekkoatletyczne),
- hala sportowo – widowiskowa z trybuną na ok. 500 miejsc siedzących,
- korty tenisowe ceglaste.

W Ośrodku Sportu i Rekreacji w Lubawie funkcjonuje ponadto hotel wyposażony w 14 pokoiów noclegowych oraz kawiarnię z możliwością prowadzenia całodziennego wyżywienia. Łącznie w hotelu istnieją 42 miejsca noclegowe o wysokim standardzie wyposażonych w telewizję satelitarną i bezprzewodowy Internet. Średnio w roku z hotelu korzysta 2,3 tys. osób.

W 2020 r. na terenie miasta Lubawa funkcjonowało 15 klubów sportowych. Część z nich systematycznie, a część okazjonalnie, korzystała z obiektów Ośrodka Sportu i Rekreacji przy organizacji treningów i zawodów sportowych. Z obiektów OSiR korzystały także kluby spoza Lubawy. Do największych należały lokalne kluby sportowe jak:

- KS Constract Lubawa,
- kluby piłkarskie, takie jak: MLKS Motor Lubawa, Lubawska Akademia Piłkarska i KS Constract,
- lekkoatleci z LKS Lubawa, zapaśnicy MLKS Sokół oraz zawodnicy wschodnich sztuk walki z CSW Champion Lubawa.

Pozostałe usługi w zakresie sportu zapewniane są przez obiekty i placówki sportowe zlokalizowane przy obiektach szkolnych. Funkcję rekreacyjną sprawuje również podległy OSiR Park Miejski Łazienki Lubawskie.

Organizacje pozarządowe

Na terenie Miasta Lubawa w 2021 r. działały następujące organizacje pozarządowe:

- Międzyzakładowy Ludowy Klub Sportowy Motor Lubawa 14-260 Lubawa, ul. Łąkowa 8,
- Lekkoatletyczny Klub Sportowy „Lubawa” 14-260 Lubawa, ul. Łąkowa 8,
- Centrum Sportów Walki CHAMPION 14-260 Lubawa, ul. Wyzwolenia 2C,
- Lubawskie Towarzystwo Tenisowe LAVER 14-260 Lubawa, ul. Łąkowa 8,
- Amatorski Klub Biegowy – Lubawa Kocha Biegać 14-260 Lubawa, ul. Łąkowa 8,
- Ludowy Uczniowski Klub Sportowy „KOPERNIK” 14-260 Lubawa, ul. Rzepnikowskiego 7,
- MLKS „SOKÓŁ” 14-260 Lubawa, ul. 19 Stycznia 25,
- Ludowy Uczniowski Klub Sportowy „LUBAWIAK” ul. Gdańska 25,
- Lubawski Klub Rajdowy ul. Zamkowa 10,
- Bractwo Rycerskie Zamku Lubawa ul. Kupnera 2, 14-260 Lubawa,
- OSP Lubawa ul. Strażacka 1, 14-260 Lubawa,
- Stowarzyszenie na Rzecz Ośrodka Aktywności ul. Kupnera 18, 14-260 Lubawa,
- Stowarzyszenie na Rzecz Promocji i Rozwoju Ziemi Lubawskiej ul. Rynek 2, 14-260 Lubawa,

- Stowarzyszenie „Centrum Inicjatyw Lokalnych” ul. Rzepnikowskiego 44, 14-260 Lubawa,
- Ośrodek Społeczno-Edukacyjny „Koło Ratunkowe” ul. Kościelna 5, 14-260 Lubawa,
- Lubawska Grupa Muzyków ul. Biskupa Chrystiana 1, 14-260 Lubawa,
- Stowarzyszenie Miejska Orkiestra Dęta w Lubawie ul. Rzepnikowskiego 4, 14-260 Lubawa,
- Stowarzyszenie im. św. Józefa ul. Spichlerzowa 14, 14-260 Lubawa,
- Lubawskie Stowarzyszenie Inicjatyw Społecznych,
- Niezależna Grupa Filmowa Champion TV.

Zasoby i warunki mieszkaniowe – stan na 2015 r.¹

W Lubawie w 2015 r. odnotowano 3 590 mieszkań zlokalizowanych w 1 371 budynkach mieszkalnych. Liczba budynków mieszkalnych stopniowo wzrastała, w porównaniu z 2010 r. wzrosła o 100 budynków (245 lokali mieszkalnych).

Pod względem struktury własnościowej zdecydowaną większość stanowiły domy i mieszkania, do których mieszkańcy mieli tytuł własności. Zasób mieszkaniowy miasta wynosił w 2015 r. 116 mieszkań, w tym 5 socjalnych.

W Lubawie przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (72,4 m²) była nieznacznie niższa od wartości dla powiatu iławskiego (73 m²) i dla całej Polski (73,6 m²). Powierzchnia 1 izby wyniosła 25,8 m². Na 1 000 osób przypadało 356 mieszkań (w kraju ponad 367,3), zaś na osobę – 25,8 m² powierzchni użytkowej mieszkania (w kraju – 27 m²). Wskaźnik powierzchni użytkowej na osobę powoli wzrastał.

Tabela 2 Wskaźniki mieszkaniowe w 2015 r.

	przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m ²]	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m ²]	mieszkania na 1000 mieszkańców	przeciętna liczba izb w 1 mieszka- niu	przeciętna liczba osób na 1 miesz- kanie	przeciętna liczba osób na 1 izbę
Polska	73,6	27,0	367,3	3,82	2,72	0,71
Warmińsko-Mazurskie	68,2	23,9	350,9	3,78	2,85	0,75
powiat iławski	73,0	23,2	317,5	3,89	3,15	0,81
Lubawa	72,4	25,8	356,0	3,83	2,81	0,73

Źródło dane BDL GUS za 2015 r.

Warunki mieszkaniowe nie są na wystarczająco dobrym poziomie – wskaźniki mieszkaniowe w Lubawie są gorsze niż średnia w kraju i zdecydowanie gorsze od warunków cechujących większość krajów Unii Europejskiej (powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wynosi w krajach zachodnioeuropejskich od 40 do ponad 50 m²).

Zasoby i warunki mieszkaniowe – stan na 2019 r.²

Od roku 2015 obserwuje się stopniowy wzrost zasobów mieszkaniowych. W 2019 r. w Lubawie oddano do użytku 94 mieszkania (w roku 2018 – 132 mieszkania). Na każdych 1 000 mieszkańców oddano więc do użytku 9,05 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od

¹ Opracowano na podstawie danych BDL GUS za rok 2015 r

² Opracowano na podstawie danych BDL GUS za rok 2019 r

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

wartości dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe to 3 931 nieruchomości – na każdych 1000 mieszkańców przypadało 378,4 mieszkań. Powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań wyniosła 284 133 m². Powyższe dane świadczą o stopniowym rozwoju runku mieszkaniowego na terenie miasta Lubawa.

Pod względem własności nadal przeważały mieszkania należące do osób je zamieszkujących. Zasób mieszkaniowy miasta wynosił w 2018 r. 114 mieszkań, w tym 10 mieszkań socjalnych.

Tabela 3 Wskaźniki mieszkaniowe w 2020 r.

	przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m ²]	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m ²]	mieszkania na 1000 mieszkańców	przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	przeciętna liczba osób na 1 izbę
Polska	74,4	28,7	385,9	3,82	2,59	0,68
Warmińsko-Mazurskie	68,9	25,4	369,0	3,78	2,71	0,72
Powiat iławski	73,4	24,7	336,6	3,87	2,97	0,77
Lubawa	72,3	27,4	378,4	3,77	2,64	0,70

Źródło dane BDL GUS za 2020 r.

Warunki mieszkaniowe na terenie miasta Lubawa ulegają stopniowej poprawie, ale wskaźniki mieszkaniowe nadal są niższe w porównaniu do danych krajowych i europejskich. Widać niewielki wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na 1 osobę.

5. DANE SPOŁECZNO-GOSPODARCZE

Dane społeczno-gospodarcze przedstawiają tabele poniżej.

Tabela 4 Podmioty gospodarcze wpisane do rejestru Regon wg sektorów własnościowych

	Jednostka miary	2012	2015	2020
podmioty gospodarki narodowej ogółem	jed.gosp.	859	865	964
sektor publiczny - ogółem	jed.gosp.	30	27	26
sektor publiczny - państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	jed.gosp.	16	15	14
sektor publiczny - spółki handlowe	jed.gosp.	2	2	2
sektor prywatny - ogółem	jed.gosp.	829	831	932
sektor prywatny - osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	jed.gosp.	661	654	734
sektor prywatny - spółki handlowe	jed.gosp.	29	32	343
sektor prywatny - spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	jed.gosp.	4	3	
sektor prywatny - spółdzielnie	jed.gosp.	7	6	4
sektor prywatny - stowarzyszenia i organizacje społeczne	jed.gosp.	23	26	30

Źródło dane BDL GUS

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

Tabela 5 Rynek prac

	Jednostka miary	2012	2015	2019	2020
Bezrobotni zarejestrowani wg płci					
ogółem	osoba	457	222	149	121
mężczyźni	osoba	198	78	67	57
kobiety	osoba	259	144	82	64
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym					
ogółem	%	7,1	3,6	2,4	2,0
mężczyźni	%	5,9	2,4	2,0	1,8
kobiety	%	8,5	4,8	2,8	2,2
Pracujący według innego podziału niż PKD					
Pracujący wg płci					
ogółem	osoba	4754	5278	5318	bd
mężczyźni	osoba	2801	3085	3089	bd
kobiety	osoba	1953	2193	2229	bd

Źródło dane BDL GUS

W 2015 r. w Lubawie na 1 000 mieszkańców pracowało 523 osób. Było to znacznie więcej od wartości dla powiatu iławskiego (223 osoby), województwa warmińsko-mazurskiego (191 osób) i Polski (232 osoby). 45,9% wszystkich pracujących ogółem stanowiły kobiety, a 54,1% mężczyźni.

Bezrobocie rejestrowane w Lubawie wynosiło w 2015 roku 6,1% (8,3% wśród kobiet i 4,1% wśród mężczyzn). Było to znacznie mniej od stopy bezrobocia rejestrowanej dla województwa warmińsko-mazurskiego (16,2%) i Polski (9,7%).

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Lubawie wynosiło 3 172,70 zł, co odpowiadało 76,4% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce.

Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców Lubawy 366 osób wyjeżdżało do pracy do innych gmin, a 2 376 pracujących przyjeżdżało do pracy – saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosiło 2 010³.

45,0% aktywnych zawodowo mieszkańców Lubawy pracowało w przemyśle i budownictwie, 21,5% w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 7,8% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 7,8% pracowało w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

W 2019 r. w Lubawie na 1 000 mieszkańców pracowało 512 osób. Wskaźnik ten był znacznie wyższy od wartości dla powiatu iławskiego (237 osób), województwa warmińsko-mazurskiego (203) oraz Polski (255). Dane dotyczące pracujących na 1 000 mieszkańców są porównywalne z miastami wojewódzkimi takim jak: Warszawa (548), Poznań (473), Kraków (471) czy Wrocław (452). 41,3% wszystkich pracujących ogółem stanowiły kobiety, a 58,7% mężczyźni.

³ Dane BDL GUS za 2006 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

Jak widać w powyższej tabeli bezrobocie rejestrowane w 2020 r. znacząco zmalało w stosunku do roku 2012. Na rynek pracy miały mniejszy wpływ ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej z powodu epidemii wywołanej zakażeniami wirusem SARS-CoV-2.

6. STAN PRAWNY GRUNTÓW

W granicach miasta Lubawa występują następujące typy własności gruntów:

- grunty Skarbu Państwa,
- grunty Gminy Miejskiej Lubawa – grunty komunalne szczegółowo opisane w tabeli poniżej,
- grunty Powiatu Iławskiego,
- grunty Województwa Warmińsko-Mazurskiego,
- grunty osób prawnych,
- grunty osób fizycznych.

Tabela 6 Grunty komunalne

Powierzchnia gruntów komunalnych wg prawnych form użytkowania		2012	2014	2019
ogółem	ha	142,8	136,1	122
tworzące gminny zasób nieruchomości	ha	127,4	117,8	103
przekazane w trwałą zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym	ha	1,1	5,4	8
przekazane w użytkowanie wieczyste	ha	14,3	12,9	11
przekazane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym	ha	6,1	6,3	6

Dane GUS, *Stan na 31 XII 2014 r. (brak danych za 2015 i 2016 r.); stan na 01 I 2019 r.*

Uwaga: 6,86 ha terenów kolejowych należących do Gminy Miejskiej Lubawa – położonych jest poza granicą miasta.

Na dzień 31.12.2020 r. w zasobie nieruchomości na terenie miasta Lubawa znajdowało się łącznie 112,2576 ha gruntów. Dodatkowo w skład zasobu wchodziły grunty zlokalizowane na terenie sąsiednich gmin:

- teren samorządowej bocznicy kolejowej relacji Zajączkowo Lubawskie - Lubawa – Gmina Wiejska Lubawa obręb Mortęgi oraz Gmina Grodziczno obręb Kuligi,
- boisko treningowe przy OSiR – Gmina Wiejska Lubawa obręb Fijewo,
- teren pasa drogowego ulicy Sadowej – Gmina Wiejska Lubawa obręb Fijewo.

W skład mienia komunalnego własności Miasta Lubawa w 2021 r. wchodziły następujące obiekty:

- budynek Urzędu Miasta,
- Przedszkole miejski i żłobek miejski „Akademia Maluszka”,
- Szkoła Podstawowa im. Mikołaja Kopernika,
- Kino „Pokój”,
- Miejski Ośrodek Kultury (OSP),
- Ośrodek Sportu i Rekreacji (hala sportowa, stadion miejski),
- Lubawskie Centrum Aktywności Społecznej,
- Środowiskowy Dom Samopomocy.

7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA ORAZ ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

7.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Lubawa, jako jedno z niewielu miast w Polsce, posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pokrywający całą jego powierzchnię. Plan miejscowy (uchwalony 1998 r.) ma dwa załączniki graficzne: jeden dla centralnej części miasta opracowany w skali 1:2 000, drugi dla części peryferyjnej w skali 1:5 000. Do końca 2016 r. zostało opracowanych kilka zmian tego dokumentu, które zostały wypunktowane w poniższej tabeli.

Tabela 7 Wykaz obowiązujących planów miejscowych

Lp.	Nr uchwały	Data podjęcia uchwały	Zakres mpzp
1.	Nr XL/289/98	26.05.1998	Uchwała obejmuje całe miasto w granicach administracyjnych
2.	XXXVII/201/2001	04.04.2001	Uchwała dla linii kolejowej użytku niepublicznego w Lubawie
3.	XL/216/2001	27.06.2001	Uchwała dla terenów przeznaczonych pod przemysł, usługi produkcyjne, składy i bazy transportowe w Lubawie przy ul. Borek
4.	XXXIII/235/2006	28.06.2006	Zmiana mpzp dla pn.- zach. części miasta (zmiana z P na PS/MW/KK; bocznica kolejowa)
5.	XVII/119/2008	27.02.2008	Zmiana mpzp dotyczyła wielu małych obszarów na terenie miasta
6.	XXIII/188/2008	26.11.2008	Zmiana mpzp dla pn. część miasta (zmiana na MU/P/ZL/KD)
7.	XXVII/215/2009	30.04.2009	Zmiana mpzp w obszarze T-21 (pn. część miasta, zmiana z P na E.KDW/KD)
8.	XXXI/247/2009	30.09.2009	Zmiana mpzp (pn.– wsch. część miasta, przy ulicy Kopernika – zmiana z MN/P/R na MN/MW/US - osiedle)
9.	XXXII/256/2009	02.12.2009	Zmiana mpzp (ul. Dworcowa i ul. Składowa - obwodnica)
10.	XVI/180/2012	27.06.2012	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa – plan obejmuje 16 obszarów o łącznej powierzchni 134,8 ha
11.	XVI/181/2012	27.06.2012	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa przy istniejącej drodze krajowej nr 15 – plan obejmuje 5 obszarów o łącznej powierzchni 127,05 ha
12.	XVI/182/2012	27.06.2012	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa przy nowo projektowanej drodze nr 541 – plan obejmuje 4 obszary o łącznej powierzchni 53,5 ha
13.	XVI/183/2012	27.06.2012	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa przy nowo projektowanej drodze krajowej – plan obejmuje 1 obszar o powierzchni 8,75 ha
14.	XVI/184/2012	27.06.2012	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa dla obszaru „Stary Browar” – plan obejmuje 1 obszar o powierzchni 1,13 ha
15.	VI/47/2015	25.05.2015	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa dla dzielnicy przemysłowej – o powierzchni 249,7 ha

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

16.	III/25/2018	21.12.2018	w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla dzielnicy przemysłowej w odniesieniu do części dz. ew. nr 228 obr. 0001 – o powierzchni 0,97 ha
17.	III/26/2018	21.12.2018	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części miasta Lubawa – o powierzchni 159,4 ha

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta Lubawa

Od czasu uchwalenia I etapu zmiany Studium Rada Miasta Lubawa przyjęła dwa plany miejscowe. Jeden z nich był punktową zmianą planu dla fragmentu działki ewidencyjnej, drugi obejmował 17 obszarów o łącznej powierzchni 159,4 ha.

Rada Miasta Lubawa nie przystąpiła do sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym obecnie nie ma wszczętych procedur planistycznych.

7.2. Decyzje o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Miasto Lubawa jest pokryte w całości planami miejscowymi, w związku z tym przeznaczenie i zagospodarowanie terenów nie jest prowadzone w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

7.3. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenów – stan ładu przestrzennego

Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta ma charakter koncentryczny. Zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest w okolicach centrum miasta z przewagą terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wzdłuż ulic Prusa, Grunwaldzkiej, Dworcowej, Rzepnikowskiego i Kupnera położone są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (kierunek północny zachód i południowy zachód oraz wschód od centrum miasta). Pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne przeznaczona jest również północno-wschodnia i wschodnia część miasta (przy ulicach Kopernika i Sadowej). Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajdują się przeważnie przy ulicy Warszawskiej, Gdańskiej, Rzepnikowskiego oraz Siostry Antoniny Schneider (okolice centrum Lubawy).

Bezpośrednio do centrum miasta przylegają obiekty działalności usługowej, m.in. wzdłuż ulic Gdańskiej, Warszawskiej i Grunwaldzkiej, co związane jest z codzienną aktywnością mieszkańców. Śródmieście skupia także tereny obiektów sakralnych (3 kościoły), a także zabytkowe domy i kamienice. Dwa cmentarze, parafialny i komunalny, znajdują się na północy miasta.

Tereny produkcyjne zlokalizowane są w południowej oraz północnej i północno-wschodniej części miasta, wzdłuż ulic Dworcowej, Borek i Unii Europejskiej oraz częściowo w części północno-zachodniej (wzdłuż ulicy Kopernika). Północna część miasta jest bezpośrednio powiązana z drogą krajową nr 15 Olsztyn-Toruń. Część południowa przylega do linii kolejowej Lubawa-Zajęczkowo łączącej się z magistralą relacji Warszawa-Gdańsk.

Kolejnym elementem zagospodarowania przestrzennego miasta są tereny zielone, z których najbardziej okazały jest park publiczny „Łazienki Lubawskie”.

Obrzeża miasta, a w szczególności wschodnia jego część, to tereny o funkcji rolnej.

Pomimo położenia w rejonie turystycznym Polski, Lubawa ma małą bazę noclegową – dysponuje trzema takimi obiektami. Ilość i jakość lokali gastronomicznych w Lubawie zaspokaja potrzeby lokalnych mieszkańców.

Na istniejący stan zagospodarowania w mieście Lubawa składają się następujące tereny:

- wody powierzchniowe,
- tereny lasów i zadrzewień,
- tereny zalesień,
- tereny zarośli,
- tereny parków i skwerów oraz tereny zieleni urządzonej,
- tereny cmentarzy,
- tereny zieleni izolacyjnej,
- tereny zieleni naturalnej w obszarze chronionego krajobrazu,
- tereny sportu i rekreacji,
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- tereny zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych i składów,
- tereny obsługi pojazdów,
- rynek starego miasta jako obszar przestrzeni publicznej,
- tereny ogrodów działkowych,
- tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej,
- droga krajowa nr 15,
- drogi wojewódzkie nr 537 i 541,
- drogi i ulice powiatowe,
- drogi i ulice gminne,
- linia kolejowa nr 252, bocznicą kolejową i pozostałe tereny kolejowe,
- istniejący Główny Punkt Zasilający – stacja transformatorowa 110/15 kV,
- korytarz techniczny dla istniejącej dwutorowej linii wysokiego napięcia 110 kV,
- istniejąca oczyszczalnia ścieków z terenami przeznaczonymi na jej rozbudowę,
- istniejące miejskie ujęcia wód podziemnych,
- istniejąca miejska stacja uzdatniania wody,
- istniejąca miejska kotłownia,
- istniejące stacje bazowe telefonii komórkowej.

Największą powierzchnię zajmują tereny rolnicze oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

8. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA

Potrzeby rozwoju Gminy Miejskiej Lubawa wynikają z:

- Strategii Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Miasta Lubawa,
- Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Lubawa,
- Wieloletniego Planu Inwestycyjnego,

- bieżących wniosków mieszkańców i inwestorów.

Najważniejsze potrzeby rozwoju Gminy Miejskiej Lubawa są następujące:

- 1) poprawa dostępności komunikacyjnej miasta i atrakcyjności terenów inwestycyjnych,
- 2) wspieranie przedsiębiorczości na terenie miasta, w szczególności poprzez aktywizację lokalnych zasobów,
- 3) poprawa warunków życia mieszkańców Lubawy poprzez ochronę zdrowia, zapewnienie bezpieczeństwa publicznego i socjalnego, edukację i oświatę oraz tworzenie korzystnych warunków mieszkaniowych,
- 4) ochrona środowiska przyrodniczego,
- 5) kształtowanie ładu przestrzennego – rewitalizacja miasta,
- 6) pielęgnacja kultury i dziedzictwa historycznego,
- 7) wzrost potencjału turystycznego oraz rozwój sportu i rekreacji.

Najważniejsze możliwości rozwoju Gminy Miejskiej Lubawa wynikają z:

- a) położenia wzdłuż korytarzy transportowych – droga krajowa nr 15, drogi wojewódzkie nr 537 i 541, linia kolejowa nr 252 z bocznica,
- b) dużego potencjału nowych terenów pod zabudowę,
- c) dynamicznego rozwoju branży meblarskiej,
- d) dobrego stanu infrastruktury technicznej,
- e) ciągłego wzrost – liczby mieszkańców i poziomu ich wykształcenia,
- f) bogactwa zabytków.

8.1. Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego

Opis potencjału demograficznego miasta Lubawa został zamieszczony w rozdziale 3. Rozdział 5 zawiera najważniejsze dane społeczno-gospodarcze.

Jak zauważa Plan zagospodarowania województwa warmińsko-mazurskiego (2015 r.)⁴ w latach 1998-2012 nastąpił spadek liczby mieszkańców większości miast województwa. Zjawisko to nie dotyczyło jednak Lubawy, której liczba mieszkańców wg miejsca faktycznego zamieszkania systematycznie wzrasta. Na koniec 2015 r.⁵ wynosiła 10 083, a na koniec 2020 r. 10 374.

Lubawa charakteryzuje się również dodatnim przyrostem naturalnym⁶ (w 2015 r. +3,2) w przeciwieństwie do innych gmin z terenu województwa (-0,5) i polski (-0,7). Od czasu opracowania I etapu zmiany Studium najwyższy przyrost był odnotowany w 2017 r. na poziomie +3,89. W kolejnych latach wskaźnik ten zmalał, ale był nadal dodatni.

⁴ Uchwała Nr VII/164/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 maja 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2015 r., poz. 2931)

⁵ Dane BDL GUS na koniec 2016 r.

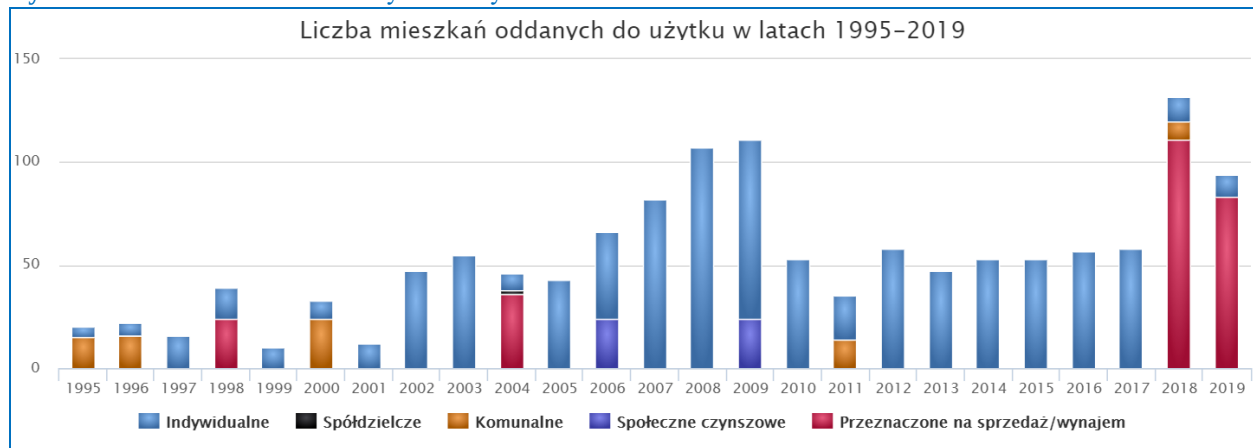
⁶ na 1 000 ludności

Ponadto saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wyniosło 2 010⁷ co świadczy o bardzo dużym potencjalne gospodarczym miasta w porównaniu do powiatu i województwa.

Biorąc pod uwagę analizę struktury demograficznej oraz tendencje zmian liczby ludności wynikające z przyrostu naturalnego i salda migracji, a także uwzględniając uwarunkowania rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Lubawa należy stwierdzić, że w perspektywie do roku 2050 liczba mieszkańców będzie nadal stopniowo wzrastać. W zależności od przyjętego scenariusza zmian liczba ludności w ciągu najbliższych 30 lat wzrośnie do 12 046 lub 12 759 osób.

Tendencję systematycznego wzrostu liczby ludności potwierdzają dane GUS, wg których w latach 2010-2015 rocznie liczba lokali mieszkalnych wzrastała w granicach 50 szt. W roku 2018 oddano do użytkowania 132 mieszkania, a w 2019 – 94. Blisko 70% z wybudowanych mieszkań została przeznaczona na sprzedaż lub wynajem. Dodatkowo w latach 2009 i 2011 oddano do użytkowania 24 mieszkania społeczne czynszowe i 14 mieszkań komunalnych. Kolejne mieszkania komunalne powstały w roku 2018 w liczbie 9 lokali. Obecnie trwają prace budowlane i projektowe nad kolejnymi osiedlami zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej. Tendencja rozwoju budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego została utrzymana. Uchwalony w 2019 r. plan miejscowy wprowadził zmianę przeznaczenia terenów na cele zabudowy wielorodzinnej o powierzchni ok. 7,5 ha. Na części z nowych terenów trwa proces inwestycyjny.

Rysunek 5 Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 1995-2019



Źródło: polskawlicbach.pl/Lubawa

8.2. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Miasto Lubawa zapewnia obsługę miejscowej ludności w zakresie oświaty, opieki społecznej, ochrony zdrowia, kultury, sportu i rekreacji. Opis infrastruktury społecznej zawiera rozdział 4. Synteza uwarunkowań społecznych:

- występują obszary o cechach obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji (w centrum miasta) objęte Lokalnym programem rewitalizacji,

⁷ Saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy w mieście powiatowym – Iławie wyniosło w tym samym okresie 946.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

- zasoby i warunki mieszkaniowe odbiegają standardem od średniej krajowej i poziomu europejskiego pod względem liczby mieszkań i powierzchni użytkowej mieszkań oraz wyposażenia w niektóre instalacje techniczne (sieć gazową, ogrzewanie zdalaczynne),
- zróżnicowana dostępność do placówek oświaty, zwłaszcza przedszkoli,
- konieczne zapewnienie możliwości rekreacji i różnych form wypoczynku.

Uwarunkowania wynikające ze stanu i wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte zostały w rozdział 9. Podstawowe uwarunkowania określające możliwości rozwoju miasta, wynikające z analiz stanu środowiska:

- mały udział terenów objętych oraz wskazanych do objęcia ochroną przyrody,
- brak przebiegu regionalnych korytarzy ekologicznych i obszarów węzłowych ważnych dla zachowania ich ciągłości,
- brak naturalnych zagrożeń geologicznych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- brak udokumentowanych złóż kopalin oraz terenów górniczych.

Synteza uwarunkowań wynikające z sytuacji ekonomicznej:

- występowanie obszarów wymagających rewitalizacji (zmian jakościowych),
- ośrodek gospodarczy o dominacji sektora przemysłu drzewnego, niezbędne utrzymanie znaczenia i możliwości jego rozwoju w gospodarce miasta,
- konieczność zróżnicowania i wzmocnienia bazy gospodarczej miasta, w tym rozwoju przemysłu nowoczesnych technologii i funkcji naukowo-badawczych,
- konieczność tworzenia warunków przestrzennych dla możliwości rozwoju gałęzi gospodarki wymagających terenów o większej powierzchni – zwiększenie zasobów terenów możliwych do przeznaczenia pod zabudowę produkcyjno-usługową, dogodnych pod względem inwestycyjnym, w tym warunków gruntowo-budowlanych.

8.3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Suma wydatków z budżetu miasta Lubawy wyniosła w 2015 r. 32,8 mln złotych, co daje 3,2 tys. zł w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to spadek wydatków o 24,7% w porównaniu do roku 2014. Największa część budżetu Lubawy – 35,8% została przeznaczona na dział 801 – oświata i wychowanie. Duża część wydatków z budżetu przeznaczona została na dział 852 – pomoc społeczna (20,3%) oraz na dział 750 – administracja publiczna (10,7%).

Wydatki inwestycyjne stanowiły 4,2 mln złotych, czyli 12,9% wydatków ogółem. Udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem był nieznacznie wyższy od średniej dla powiatu. W 2015 r. w powiecie iławskim na cele inwestycyjne gminy⁸ przeznaczyły średnio 12,5% wydatków ogółem.

Suma wydatków z budżetu Lubawy wyniosła w 2019 r. 60,1 mln złotych, co daje 5,8 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost wydatków o 14,4%

⁸ Dane GUS za 2015 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

w porównaniu do roku 2015. Największa część budżetu Lubawy – 23% została przeznaczona na dział 801 – oświata i wychowanie (23%). Duża część wydatków z budżetu przeznaczona została na dział 750 – administracja publiczna (21,6%) oraz na dział 852 - Pomoc społeczna (6%).

Wydatki inwestycyjne stanowiły 13 mln złotych, czyli 21,7% wydatków ogółem. Wskaźnik ten był wyższy w porównaniu do gmin powiatu iławskiego (15,7%). Większość z poniesionych wydatków inwestycyjnych w 2019 r. związana była z rewitalizacją centrum i utworzeniem Centrum Aktywności Społecznej na zamku Biskupów Chełmińskich w Lubawie (11,15 mln zł).

Wyższy był również udział wydatków na drogi publiczne w wydatkach ogółem (na terenie miasta Lubawa – 5,9%, na terenie powiatu iławskiego – 5,3%).

W latach 2009-2019 wydatki majątkowe inwestycyjne miasta Lubawa wyglądały następująco:

Tabela 8 Udział wydatków majątkowych inwestycyjnych w ogóle wydatków w latach 2009-2019

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Udział wydatków majątkowych inwestycyjnych w ogóle wydatków	21,6%	31,5%	26,2%	8,5%	10,8%	32,3%	12,9%	16,1%	19,0%	27,5%	21,7%

Źródło: Zestawienie własne na podstawie danych GUS

Najwięcej wydatków majątkowych inwestycyjnych odnotowano w 2014 r. Było to związane z inwestycjami w gospodarkę komunalną i ochronę środowiska.

Tabela 9 Wydatki i dochody miasta Lubawa w latach 2008-2019

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Wydatki budżetu miasta Lubawa												
Ogółem [zł]	22,4 mln	25,1 mln	31,8 mln	31,6 mln	27,4 mln	30,0 mln	40,7 mln	32,8 mln	42,4 mln	48,4 mln	57,6 mln	60,1 mln
Na jednego mieszkańca [zł]	2,4 tys.	2,6 tys.	3,2 tys.	3,2 tys.	2,7 tys.	3,0 tys.	4,0 tys.	3,2 tys.	4,2 tys.	4,7 tys.	5,6 tys.	5,8 tys.
Dochody budżetu miasta Lubawa												
Ogółem [zł]	23,3 mln	24,2 mln	25,4 mln	30,4 mln	28,7 mln	30,9 mln	39,0 mln	35,0 mln	42,6 mln	45,9 mln	56,3 mln	60,7 mln
Na jednego mieszkańca [zł]	2,5 tys.	2,5 tys.	2,6 tys.	3,0 tys.	2,9 tys.	3,1 tys.	3,9 tys.	3,5 tys.	4,2 tys.	4,5 tys.	5,5 tys.	5,8 tys.

Źródło: Zestawienie własne na podstawie danych GUS

Suma dochodów do budżetu Lubawy wyniosła w 2015 r. 35,0 mln zł., co dało 3,5 tys. zł w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to spadek dochodów o 12,3% w porównaniu do roku 2014. Największą część dochodów wygenerował dział 756 – dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (52,2%). Duża część wpływów pochodziła z działu 758 – różne rozliczenia (20,9%) oraz z działu 852 – pomoc społeczna (14,7%). W budżecie Lubawy wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły 732 zł na mieszkańca (21,2%), natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił 57,4 złotych na

mieszkańca (1,7%). Inne dochody podatkowe, ustalone i pobierane na podstawie odrębnych ustaw, stanowiły 28,3%.

Suma dochodów do budżetu Lubawy wyniosła w 2019 roku 60,7 mln złotych, co daje 5,8 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost dochodów o 42,4% w porównaniu do roku 2015. Największą część dochodów wygenerował dział 756 – dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (38,9%). Duża część wpływów pochodzi z działu 758 – różne rozliczenia (12,3%) oraz z działu 750 – administracja publiczna (12%). W budżecie Lubawy wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły 1,1 tys. złotych na mieszkańca (18,1%), natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił 52,6 złotych na mieszkańca (0,9%). Inne dochody podatkowe, ustalone i pobierane na podstawie odrębnych ustaw, stanowiły 19,2%.

8.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

8.4.1. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – I etap zmiany Studium

Zapotrzebowanie na nową zabudowę oszacowano z uwzględnieniem 30 letniego okresu perspektywicznego (okres do 2045 r.). Uwzględniono również niepewność procesów rozwojowych wyrażoną zwiększeniem zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do przewidzianych analiz o 30%.

Przy sporządzaniu bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę posłużono się danymi udostępnionymi przez GUS, ewidencją gruntów i budynków oraz danymi udostępnionymi przez Urząd Miasta Lubawa.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę określono kierując się ogólnym charakterem studium w podziale na następujące, podstawowe funkcje zabudowy: zabudowa mieszkaniowa, usługowa (usługi podstawowe) i zabudowa produkcyjno-usługowa (usługi produkcyjne).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniowo-usługową

Jak wynika z analiz społecznych zasób mieszkaniowy i warunki mieszkaniowe w Lubawie są poniżej standardów europejskich. Możliwość osiągnięcia standardów europejskich w zakresie wskaźników mieszkaniowych wymaga znaczącego zwiększenia zasobów mieszkaniowych, możliwego do osiągnięcia dopiero w co najmniej 30 letniej perspektywie. Jako standard europejski przyjęto następującą wielkość wskaźników mieszkaniowych, opisujących jakość warunków mieszkaniowych: przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na osobę – 40 m², liczbę mieszkań na 1000 mieszkańców – 500 oraz średnią powierzchnię mieszkania 102 m². Założona odpowiednio długa perspektywa czasowa osiągnięcia standardu mieszkaniowego na obecnym europejskim poziomie daje podstawy do twierdzenia o realnej możliwości osiągnięcia tego celu, a co najmniej do istotnego zbliżenia się do średniej europejskiej, jednak przy niezbędnej większej dynamice ruchu budowlanego.

Przyjmując powyższe założenia niedobór liczby mieszkań w Lubawie do liczby mieszkań na 1000 mieszkańców na poziomie europejskim wynosi 144 mieszkania.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

Pożądana liczba mieszkań na 1000 mieszkańców, niezbędna do osiągnięcia pod tym względem poziomu europejskiego, będzie wzrastać wraz z prognozowanym wzrostem liczby ludności w mieście. W perspektywie 30 lat przy przewidywanej liczbie mieszkańców miasta 12 700 osób, tak określona wielkość zasobu mieszkaniowego powinna wynosić ok. 6,35 tys. mieszkań, a więc o 2,76 tys. mieszkań więcej niż obecnie.

Tabela 10 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczone na podstawie liczby mieszkań na 1000 mieszkańców

	Rok		Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 30 lat
	2015	2045	
liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	356	500	
liczba mieszkańców	10 083	12 700	
liczba mieszkań	3 590	6 350	2 760
powierzchnia użytkowa [m²]			281 520

Źródło: Zestawienie własne na podstawie danych GUS

W stosunku do średniego standardu europejskiego, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w Lubawie jest mniejsza o 14,2 m². Deficyt ilości powierzchni użytkowej określony na podstawie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę w Europie wynosi obecnie w Lubawie 143,2 tys. m².

Pożądana łączna ilość powierzchni użytkowej mieszkań, niezbędna do osiągnięcia obecnego poziomu europejskiego pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę, będzie rosła wraz z prognozowanym przyrostem liczby mieszkańców. W perspektywie 30 lat, łączna powierzchnia użytkowa mieszkań, gwarantująca osiągnięcie standardu europejskiego pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę, powinna wynosić 508 tys. m², a więc o ponad 247,9 tys. m² więcej niż obecnie.

Tabela 11 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczone na podstawie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę

	Rok		Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 30 lat [m ²]
	2015	2045	
przeciętna pow. użytkowa mieszkania na osobę [m ²]	25,8	40,0	
liczba mieszkańców	10 083	12 700	
powierzchnia użytkowa mieszkań [m²]	260 141	508 000	247 859

Źródło: Zestawienie własne na podstawie danych GUS

Przyjmując wartość średnią z powyższych wyliczeń, określa się zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej nowej zabudowy na poziomie: 265 tys. m².

Wielkość maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę o funkcji usługowej (usługi podstawowe w tym handlu, turystyki) określono przy wzięciu pod uwagę dotychczasowych tendencji w zakresie rozwoju budownictwa tego rodzaju w ubiegłym dziesięcioleciu oraz z uwzględnieniem innych uwarunkowań, wpływających na prawdopodobne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową w perspektywie 30 lat.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

W latach 2006-2015 ilość nowej i rozbudowanej powierzchni użytkowej budynków usługowych wyniosła 13,52 tys. m², w tym budynków handlowo-usługowych – 10,45 tys. m², biurowych – 2,44 tys. m². Zakładając utrzymanie się tego trendu w perspektywie 30 lat, nowa powierzchnia zabudowy usługowej wyniesie w tym okresie łącznie 40,5 tys. m².

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniowo-usługową w perspektywie 30 lat wynikające z analiz oraz po zwiększeniu zapotrzebowania o 30% w związku z niepewnością procesów rozwojowych wyniesie 397 tys. m².

Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-usługową

Wielkość maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjno-usługową (w tym magazynową) określono, biorąc pod uwagę: sytuację ekonomiczną miasta, konieczność zróżnicowania bazy ekonomicznej, w tym rozwoju przedsiębiorczości mieszkańców, wzrostu dochodów budżetu miasta oraz sprostania konkurencji sąsiednich miast jako ośrodków miejsc pracy.

Dotychczas, jak wynika z analiz dotyczących ruchu budowlanego w Lubawie i w ośrodkach w otoczeniu sub- i regionalnym w ubiegłym 10-leciu, liczba i powierzchnia użytkowa budynków przemysłowych i magazynowych (oddanych do użytkowania i rozbudowanych) była zdecydowanie większa w porównaniu z tymi ośrodkami (do porównań przyjęto miasta: Brodnica, Działdowo, Lidzbark, Iława, Nowe Miasto Lubawskie, Ostróda i Olsztynek).

Tabela 12 Powierzchnia nowych i rozbudowywanych budynków o funkcji przemysłowej i magazynowej w latach 2006-2015

Miasto	Nowe i rozbudowane budynki przemysłowe [m ²]	Nowe i rozbudowane budynki magazynowe [m ²]
Brodnica	38 646	49 933
Działdowo	15 558	16 249
Lidzbark	2 778	2 154
Iława	11 596	12 887
Lubawa	51 373	50 819
Nowe Miasto Lubawskie	17 789	5 231
Ostróda	28 476	9 612
Olsztynek	103	7 909

Źródło: Zestawienie własne na podstawie danych GUS

W latach 2006-2015 ilość nowej i rozbudowanej powierzchni użytkowej budynków przemysłowych i magazynowych wyniosła 102,2 tys. m². Zakładając utrzymanie się tego trendu w perspektywie 30 lat, nowa powierzchnia zabudowy produkcyjno-usługowej wyniesie w tym okresie łącznie 306,6 tys. m².

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-usługową w perspektywie 30 lat wynikające z analiz oraz po zwiększeniu zapotrzebowania o 30% w związku z niepewnością procesów rozwojowych wyniesie 398,5 tys. m².

Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych

Do wyznaczania obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych zastosowano definicję „zwartej zabudowy” określoną w art. 4 pkt 29 ustawy z dnia 2 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W oparciu o w/w przepisy oraz ustawę z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych przeprowadzono analizę przestrzenną miasta Lubawa pod kontem wydzielenia jednostek osadniczych. Następnym krokiem było oszacowanie możliwości lokalizowania na tych terenach nowej zabudowy. W ramach jednostek osadniczych możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z obiektami infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi usługami lub turystyką⁹. Ponadto w północnej części miasta wyodrębniono tereny produkcyjno-usługowe (dzielnica przemysłowa), które zostały zaliczone do jednostki osadniczej ze względu na stopień zwarcia zabudowy oraz uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

Szacując chłonność położonych na terenie miasta obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyjęto następujące założenia:

- średnią powierzchnię działki budowlanej: 600 m² dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej, 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 2000 m² dla zabudowy produkcyjno-usługowej,
- udział typów zabudowy w ramach jednostek osadniczych:
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 30% zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej, 60% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 10% zabudowy wielorodzinnej,
 - dla zabudowy produkcyjno-usługowej: 50% zabudowy usługowej i 50% dla zabudowy produkcyjnej,
- uwzględniono 40% zapotrzebowanie na tereny komunikacji, infrastruktury technicznej i zieleń w granicach terenów, na których możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy,
- przyjęto średnią powierzchnię użytkową w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowo-mieszkaniowej 102 m², w zabudowie wielorodzinnej 1 750 m² oraz 1 200 m² w zabudowie produkcyjnej.

Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych wynosi:

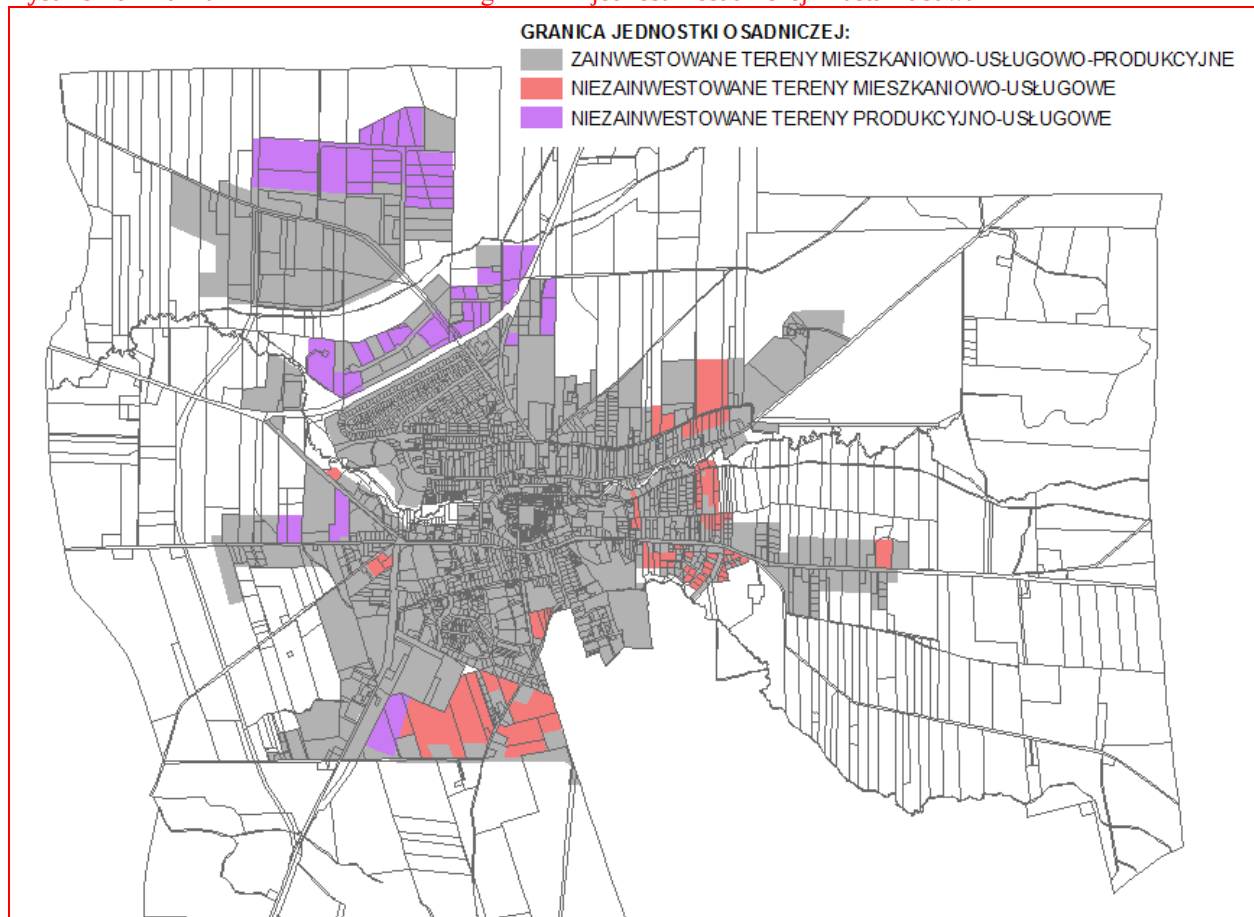
- 40,7 tys. m² powierzchni użytkowej budynków w zabudowie mieszkaniowo-usługowej,
- 107 tys. m² powierzchni użytkowej budynków w zabudowie produkcyjno-usługowej.

⁹ Zgodnie z art. 2 pkt 1, 3 i 12 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych:

„1) jednostka osadnicza - wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi; (...)

3) miasto - jednostkę osadniczą o przewadze zwartej zabudowy i funkcjach nierolniczych posiadającą prawa miejskie bądź status miasta nadany w trybie określonym odrębnymi przepisami; (...)

12) wieś - jednostkę osadniczą o zwartej lub rozproszonej zabudowie i istniejących funkcjach rolniczych lub związanych z nimi usługowych lub turystycznych nieposiadającą praw miejskich lub statusu miasta”.

Rysunek 6 Analiza chłonności obszarów w granicach jednostki osadniczej miasta Lubawa

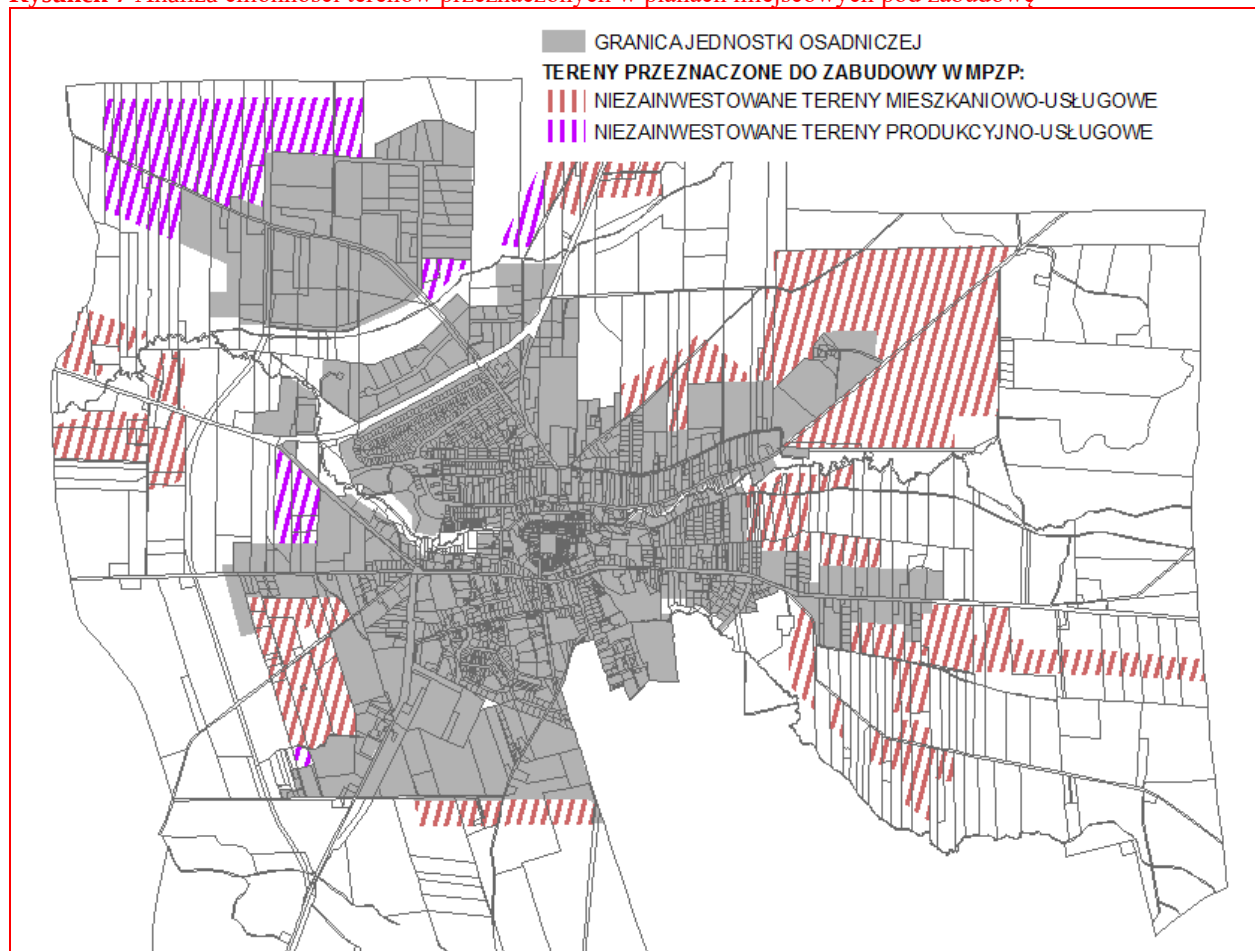
Źródło: opracowanie własne

Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

W kolejnej części bilansu oszacowano chłonność, położonych na terenie miasta, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy. Do obliczenia chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych do zabudowy przyjęto takie same założenia jak dla oszacowania chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wynosi:

- 273,9 tys. m² powierzchni użytkowej budynków w zabudowie mieszkaniowo-usługowej,
- 136,1 tys. m² powierzchni użytkowej budynków w zabudowie produkcyjno-usługowej.

Rysunek 7 Analiza chłonności terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Źródło: opracowanie własne

Ważnym czynnikiem wpływającym na zmniejszenie chłonności terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę jest rzeczywisty wskaźnik ich konsumpcji. Część terenów nigdy nie zostanie zabudowana, związane jest to z wystąpieniem poniższych czynników:

- nieregulowanego stanu własności,
- rolniczego użytkowania gruntów (brak planów właścicieli co do ich zabudowy bądź sprzedaży nieruchomości na cele budowlane).

Ponadto na ocenę realnej możliwości wykorzystania ustaleń planów miejscowych na etapie ich sporządzania ma wpływ małe zainteresowanie społeczeństwa procedurą planistyczną, co często przekłada się na brak zbieżnych intencji organu sporządzającego projekt planu i właścicieli terenów. Stan ten w konsekwencji tworzy swoiste zawieszenie terenów potencjalnie inwestycyjnych, których czas wykorzystania nie jest możliwy do przewidzenia.

Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Przeprowadzone analizy wykazały, że maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarach przeznaczonych w planach pod zabudowę poza obszarami jednostek osadniczych. Oznacza to, że jest zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i produkcyjno-usługową. Zmiany mogą również dotyczyć przeznaczeń w ramach jednostek osadniczych oraz terenów już przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych.

8.4.2. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – II etap zmiany Studium

Zapotrzebowanie na nową zabudowę oszacowano z uwzględnieniem 30 letniego okresu perspektywicznego (okres do 2050 r.). Uwzględniono również niepewność procesów rozwojowych wyrażoną zwiększeniem zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do przewidzianych analiz o 30%.

Przy sporządzaniu bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę posłużono się danymi udostępnionymi przez GUS, ewidencją gruntów i budynków oraz danymi udostępnionymi przez Urząd Miasta Lubawa.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę określono kierując się ogólnym charakterem studium w podziale na następujące, podstawowe funkcje zabudowy: zabudowa mieszkaniowo-usługowa (usługi podstawowe) i zabudowa produkcyjno-usługowa (usługi produkcyjne).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniowo-usługową

Podobnie jak w przeprowadzonej, na potrzeby I etapu zmiany Studium, analizie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniowo-usługową do porównań przyjęto poniżej standardy mieszkaniowe:

- przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na osobę – 40 m²,
- liczbę mieszkań na 1000 mieszkańców – 500,
- średnią powierzchnię mieszkania 102 m²

Osiągnięcie w/w standardów europejskich w zakresie wskaźników mieszkaniowych wymaga znaczącego zwiększenia zasobów mieszkaniowych, możliwego do osiągnięcia w co najmniej 30 letniej perspektywie, przy jednoczesnym zwiększeniu dynamiki ruchu budowlanego.

Przyjmując powyższe założenia z zakresu wskaźnika liczby mieszkań na 1000 mieszkańców deficyt liczby mieszkań w Lubawie w 2020 r. wynosił 121,6 (na 1000 mieszkańców). W 2015 r. niedobór mieszkań na 1000 mieszkańców wynosił 144. Jak widać sytuacja mieszkaniowa w ostatnich 5 latach uległa poprawie, a deficyt mieszkaniowy nieznacznie zmalał.

Pożądana liczba mieszkań na 1000 mieszkańców, niezbędna do osiągnięcia pod tym względem poziomu europejskiego, będzie wzrastać wraz z prognozowanym wzrostem liczby

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

ludności w mieście. W perspektywie 30 lat, przy przewidywanej liczbie mieszkańców miasta 12 700 osób, tak określona wielkość zasobu mieszkaniowego powinna wynosić ok. 6,35 tys. mieszkań, a więc o 2 419 mieszkań więcej niż obecnie.

Tabela 13 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczone na podstawie liczby mieszkań na 1000 mieszkańców

	Rok		Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 30 lat
	2019	2050	
liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	378,4	500	2 419
liczba mieszkańców	10 388	12 700	
liczba mieszkań	3 931	6 350	
powierzchnia użytkowa [m²]			246 738

Źródło: Zestawienie własne na podstawie danych GUS za rok 20219

W stosunku do średniego standardu europejskiego, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w Lubawie jest mniejsza o 12,6 m². Aktualny deficyt ilości powierzchni użytkowej, określony na podstawie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę w Europie, wynosi w Lubawie 130,9 tys. m². Obserwuje się nieznaczny wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę w stosunku do roku 2015.

Pożądana łączna ilość powierzchni użytkowej mieszkań, niezbędna do osiągnięcia obecnego poziomu europejskiego pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę, będzie rosła wraz z prognozowanym przyrostem liczby mieszkańców. W perspektywie 30 lat, łączna powierzchnia użytkowa mieszkań, gwarantująca osiągnięcie standardu europejskiego pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę, powinna wynosić 508 tys. m², a więc o ponad 223,4 tys. m² więcej niż obecnie.

Tabela 14 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczone na podstawie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę

	Rok		Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 30 lat [m ²]
	2019	2050	
przeciętna pow. użytkowa mieszkania na osobę [m ²]	27,4	40,0	223 867
liczba mieszkańców	10 388	12 700	
powierzchnia użytkowa mieszkań [m²]	284 133	508 000	

Źródło: Zestawienie własne na podstawie danych GUS za rok 2019

Przyjmując wartość średnią z powyższych wyliczeń, określa się zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej nowej zabudowy na poziomie: 235,3 tys. m².

Wielkość maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę o funkcji usługowej (usługi podstawowe w tym handlu, turystyki, handlu) określono przy wzięciu pod uwagę dotychczasowych tendencji w zakresie rozwoju budownictwa tego rodzaju w ubiegłym dziesięcioleciu oraz z uwzględnieniem innych uwarunkowań, wpływających na prawdopodobne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową w perspektywie 30 lat.

W latach 2010-2020 ilość nowej i rozbudowanej powierzchni użytkowej budynków usługowych wyniosła 20,87 tys. m², w tym budynków handlowo-usługowych – 12,85 tys. m².

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

Zakładając utrzymanie się tego trendu w perspektywie 30 lat, nowa powierzchnia zabudowy usługowej wyniesie w tym okresie łącznie 60,0 tys. m². Obserwuje się znaczący wzrost oddanych do użytkowania w ostatnich 5 latach powierzchni użytkowanych budynków usługowych w stosunku do zakładanych wielkości w analizie zapotrzebowania opracowanej w I etapie zmiany Studium.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniowo-usługową w perspektywie 30 lat wynikające z analiz oraz po zwiększeniu zapotrzebowania o 30% w związku z niepewnością procesów rozwojowych wyniesie 383,9 tys. m².

Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-usługową

Wielkość maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjno-usługową (w tym magazynową) określono, biorąc pod uwagę: sytuację ekonomiczną miasta, konieczność zróżnicowania bazy ekonomicznej, w tym rozwoju przedsiębiorczości mieszkańców, wzrostu dochodów budżetu miasta oraz sprostania konkurencji sąsiednich miast jako ośrodków miejsc pracy.

Dotychczas, jak wynika z analiz dotyczących ruchu budowlanego w Lubawie i w ośrodkach w otoczeniu sub- i regionalnym w ubiegłym 10-leciu, liczba i powierzchnia użytkowa budynków przemysłowych i magazynowych (oddanych do użytkowania i rozbudowanych) była zdecydowanie większa w porównaniu z tymi ośrodkami (do porównań przyjęto miasta: Brodnica, Działdowo, Lidzbark, Iława, Nowe Miasto Lubawskie, Ostróda i Olsztynek).

Tabela 15 Powierzchnia nowych i rozbudowywanych budynków o funkcji przemysłowej i magazynowej w latach 2010-2020

Miasto	Nowe i rozbudowane budynki przemysłowe [m ²]	Nowe i rozbudowane budynki magazynowe [m ²]
Brodnica	38 025	36 823
Działdowo	11 356	16 485
Lidzbark	4 100	4 585
Iława	23 084	27 576
Lubawa	49 532	47 728
Nowe Miasto Lubawskie	7 606	12 855
Ostróda	41 934	17 297
Olsztynek	0	2 211

Źródło: Zestawienie własne na podstawie danych GUS

W latach 2010-2020 ilość nowej i rozbudowanej powierzchni użytkowej budynków przemysłowych i magazynowych wyniosła 97,26 tys. m². Zakładając utrzymanie się tego trendu w perspektywie 30 lat, nowa powierzchnia zabudowy produkcyjno-usługowej wyniesie w tym okresie łącznie 291,8 tys. m².

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-usługową w perspektywie 30 lat wynikające z analiz oraz po zwiększeniu zapotrzebowania o 30% w związku z niepewnością procesów rozwojowych wyniesie 379,3 tys. m².

Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych

Do wyznaczania obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych zastosowano definicję „zwartej zabudowy” określoną w art. 4 pkt 29 ustawy z dnia 2 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W oparciu o w/w przepisy oraz ustawę z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych przeprowadzono analizę przestrzenną miasta Lubawa pod kontem wydzielenia jednostek osadniczych. Następnym krokiem było oszacowanie możliwości lokalizowania na tych terenach nowej zabudowy. W ramach jednostek osadniczych możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z obiektami infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi usługami lub turystyką¹⁰. Ponadto w północnej części miasta wyodrębniono tereny produkcyjno-usługowe (dzielnica przemysłowa), które zostały zaliczone do jednostki osadniczej ze względu na stopień zwarcia zabudowy oraz uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

Szacując chłonność położonych na terenie miasta obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyjęto następujące założenia:

- średnią powierzchnię działki budowlanej: 600 m² dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej, 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 2000 m² dla zabudowy produkcyjno-usługowej,
- udział typów zabudowy w ramach jednostek osadniczych:
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 30% zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej, 60% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 10% zabudowy wielorodzinnej,
 - dla zabudowy produkcyjno-usługowej: 50% zabudowy usługowej i 50% dla zabudowy produkcyjnej,
- uwzględniono 50% zapotrzebowanie na tereny komunikacji, infrastruktury technicznej i zieleni w granicach terenów, na których możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy, uwzględniono również rzeczywisty wskaźnik ich konsumpcji,
- przyjęto średnią powierzchnię użytkową w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowo-mieszkaniowej 102 m², w zabudowie wielorodzinnej 1 750 m² oraz 1 200 m² w zabudowie produkcyjnej.

Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych wynosi:

- **33,9 tys. m² powierzchni użytkowej budynków w zabudowie mieszkaniowo-usługowej,**

¹⁰ Zgodnie z art. 2 pkt 1, 3 i 12 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych:

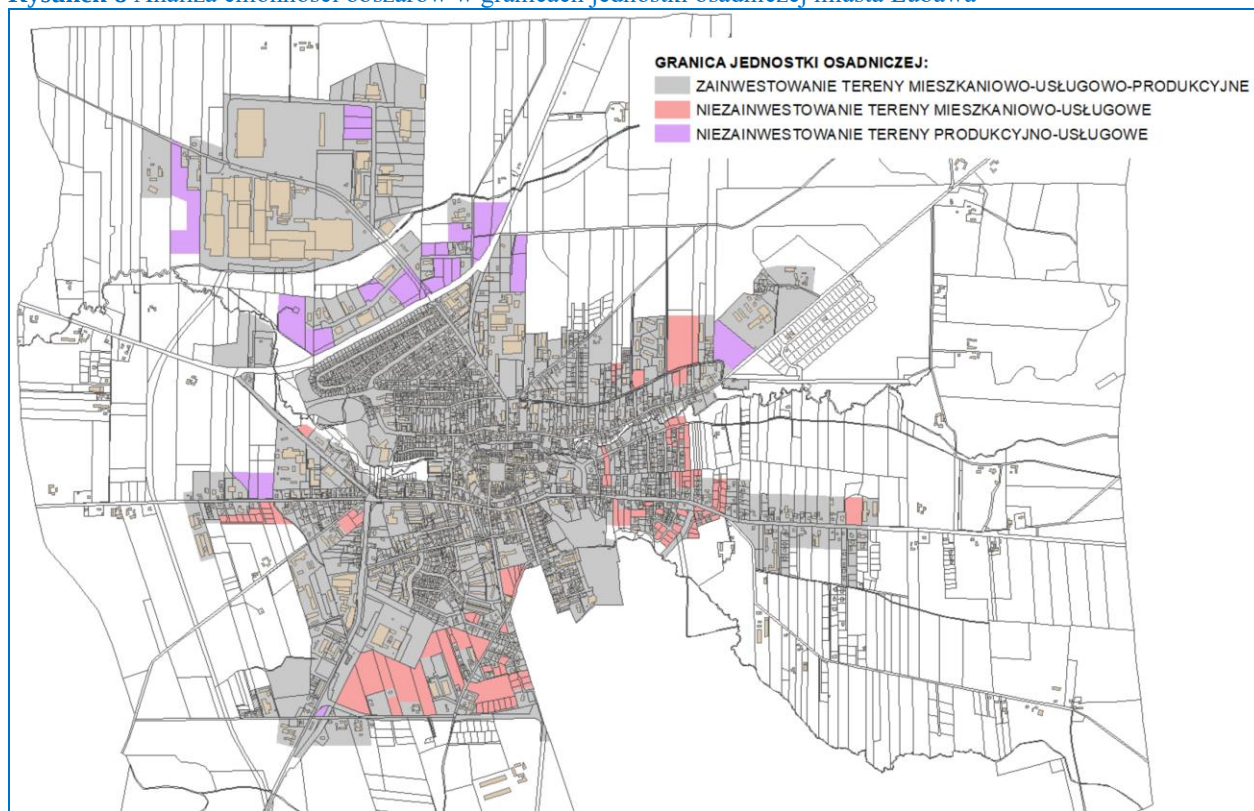
„1) jednostka osadnicza - wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi; (...)

3) miasto - jednostkę osadniczą o przewadze zwartej zabudowy i funkcjach nierolniczych posiadającą prawa miejskie bądź status miasta nadany w trybie określonym odrębnymi przepisami; (...)

12) wieś - jednostkę osadniczą o zwartej lub rozproszonej zabudowie i istniejących funkcjach rolniczych lub związanych z nimi usługowych lub turystycznych nieposiadającą praw miejskich lub statusu miasta”.

- 47,5 tys. m² powierzchni użytkowej budynków w zabudowie produkcyjno-usługowej.

Rysunek 8 Analiza chłonności obszarów w granicach jednostki osadniczej miasta Lubawa



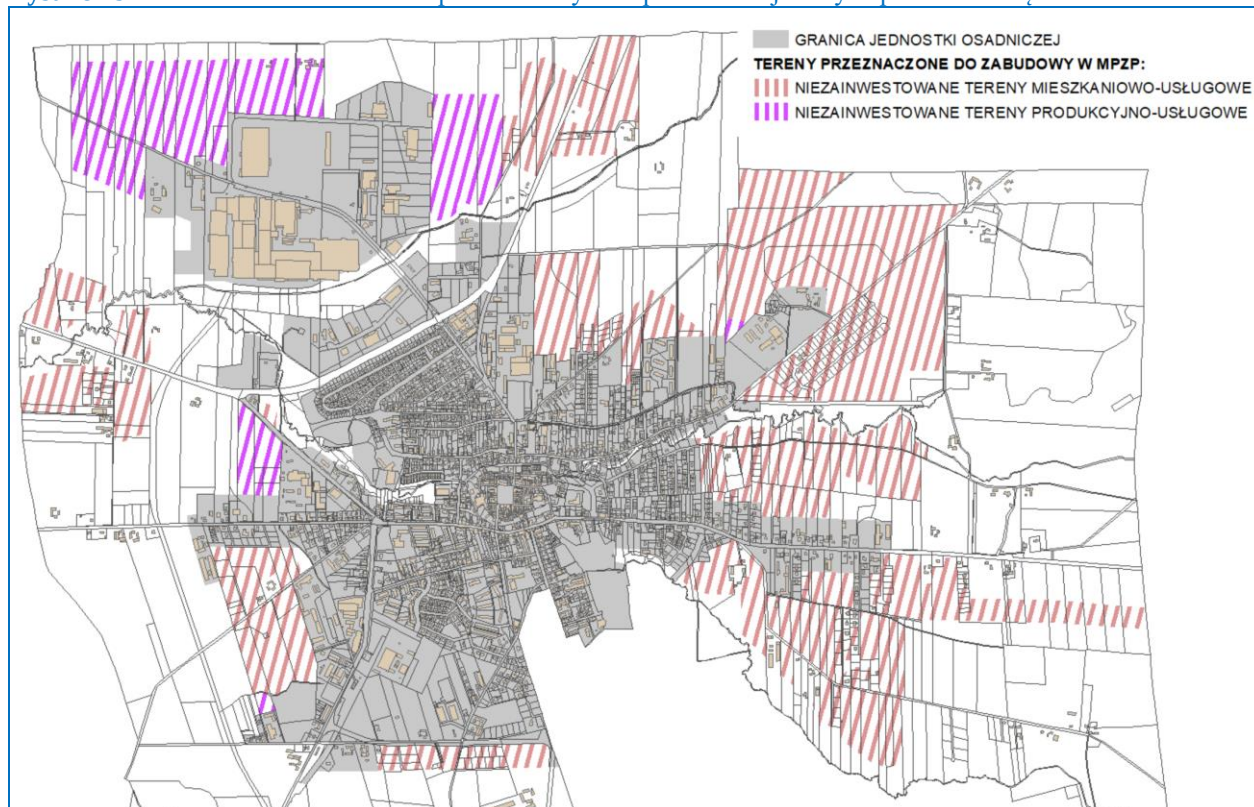
Źródło: opracowanie własne

Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

W kolejnej części bilansu oszacowano chłonność, położonych na terenie miasta, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy. Do obliczenia chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych do zabudowy przyjęto takie same założenia jak dla oszacowania chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wynosi:

- 281,7 tys. m² powierzchni użytkowej budynków w zabudowie mieszkaniowo-usługowej,
- 134,6 tys. m² powierzchni użytkowej budynków w zabudowie produkcyjno-usługowej.

Rysunek 9 Analiza chłonności terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Źródło: opracowanie własne

Ważnym czynnikiem wpływającym na zmniejszenie chłonności terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę jest rzeczywisty wskaźnik ich konsumpcji. Wskaźnik ten został uwzględniony w wyżej zamieszczonym bilansie. Część terenów nigdy nie zostanie zabudowana. Związane jest to z wystąpieniem poniższych czynników:

- nieregulowanego stanu własności,
- rolniczego użytkowania gruntów (brak planów właścicieli co do ich zabudowy bądź sprzedaży nieruchomości na cele budowlane).

Ponadto na ocenę realnej możliwości wykorzystania ustaleń planów miejscowych na etapie ich sporządzania ma wpływ małe zainteresowanie społeczeństwa procedurą planistyczną, co często przekłada się na brak zbieżnych intencji organu sporządzającego projekt planu i właścicieli terenów. Stan ten w konsekwencji tworzy swoiste zawieszenie terenów potencjalnie inwestycyjnych, których czas wykorzystania nie jest możliwy do przewidzenia.

Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Przeprowadzone analizy wykazały, że maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych

oraz obszarach przeznaczonych w planach pod zabudowę poza obszarami jednostek osadniczych. Oznacza to, że jest zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i produkcyjno-usługową. Zmiany mogą również dotyczyć przeznaczeń w ramach jednostek osadniczych oraz terenów już przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych.

8.5. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy

W przypadku wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę konieczna stanie się rozbudowa sieci infrastruktury technicznej, w mniejszym stopniu sieci dróg publicznych. Ustawa o samorządzie gminnym określa zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej, do których należą sprawy:

„2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;

3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych (...)”.

Szczegółowy zakres obowiązków gminnych w tym zakresie precyzują odrębne ustawy, m.in. ustawa o drogach publicznych, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków. Tereny wyznaczone do zmiany przeznaczenia w I i II etapie zmiany Studium posiadają dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej (w szczególności sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej). Dlatego błędnym byłoby założenie, że wszystkie nowo wyznaczone tereny inwestycyjne będą wymagały nakładów finansowych na wykonanie sieci komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej.

Dla terenów bez możliwości podłączenia do zbiorczego systemu kanalizacji obowiązujące przepisy dopuszczają rozwiązania indywidualne, tj. odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników, bądź przydomowych oczyszczalni ścieków.

Wyznaczanie nowych terenów pod zainwestowanie, a co za tym idzie zabudowa i zagospodarowanie tych terenów zgodnie z ustaloną polityką miasta, wiąże się nie tylko z wydatkami, ale również dochodami. Dochody miasta można podzielić na bieżące (podatki i opłaty – w tym podatki od nieruchomości, subwencja ogólna oraz dotacje i środki przeznaczone na cele bieżące) oraz majątkowe (ze sprzedaży majątków, z tytułu dotacji oraz środków przeznaczonych na inwestycje).

Wg „Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Lubawa na lata 2016-2039” dochody miasta powinny do roku 2018 rosnać by spaść w 2019 r. W latach 2023-2039 prognozuje się ich stały poziom ok. 42,5 mln zł. Wynika to z poprognozowanego spadku dochodów z tytułu udziału we wpływach ze sprzedaży majątku i z tytułu dotacji oraz środków przeznaczonych na inwestycje po roku 2018 (0 zł).

Wydatki bieżące gminy utrzymują się na stałym poziomie. Do roku 2025 prognozuje się zakończenie wydatków na obsługę długu, które to z każdym rokiem są coraz niższe. Planuje się

również stały poziom wydatków majątkowych na poziomie ok. 6% (2,5 mln zł rocznie, bez uwzględnienia dotacji). Zgodnie z wykazem przedsięwzięć do Wieloletniej Prognozy Finansowej planuje się finansowanie następujących zadań:

- wydatki majątkowe:
 - budowa ścieżki rowerowej Zalew – Lipy w Lubawie - etap II - budowa ścieżki rowerowej,
 - modernizacja budynku Szkoły Podstawowej w Lubawie – modernizacja obiektu Szkoły Podstawowej,
 - rewitalizacja centrum – przebudowa i modernizacja przestrzeni publicznej wewnątrz Starego Miasta – rewitalizacja centrum-przestrzeń publiczna,
 - wykonanie ścieżki dydaktycznej przy zewnętrznej stronie zabytkowych murów obronnych Zamku Biskupów Chełmińskich w Lubawie - etap II - infrastruktura kultury;
 - wydatki bieżące: Nauczyciele Miejskiego Przedszkola w Lubawie we współczesnej Europie.
- Jak widać z powyższych prognoz budżet miasta jest zbilansowany i może przyjąć nowe inwestycje.

Wg „Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Lubawa na lata 2021-2039” dochody miasta powinny spaść z poziomu 67 mln zł w 2020 r. do ok. 61,3 mln zł w roku 2021. W kolejnym roku wzrosną do 65,2 mln zł. W latach 2023-2039 prognozuje się najpierw spadek dochodów do poziomu 58,6 mln zł, a potem ich stały niewielki wzrost do poziomu 85,8 mln zł w 2039 r. Wynika to z prognozowanego spadku dochodów z tytułu udziału we wpływach ze sprzedaży majątku i z tytułu dotacji oraz środków przeznaczonych na inwestycje po roku 2025 (0 zł).

Wydatki bieżące gminy nieznacznie wzrosną w 2021 r. do poziomu 66,9 mln zł, ale w 2023 r. spadną do poziomu 56,7 mln zł by w kolejnych latach odnotowywać stały niewielki wzrost do poziomu 85,8 mln zł w 2039 r. Do roku 2031 prognozuje się zakończenie wydatków na obsługę długu, które to z każdym rokiem są coraz niższe. Zgodnie z wykazem przedsięwzięć do Wieloletniej Prognozy Finansowej planuje się finansowanie następujących zadań:

- wydatki majątkowe:
 - „Modernizacja przestrzeni publicznej w obszarze rewitalizowanym w Lubawie – etap II” – poprawa infrastruktury przestrzeni publicznej w obszarze rewitalizowanym,
 - „Modernizacja przestrzeni publicznej w obszarze rewitalizowanym w Lubawie – etap III” – budowa ścieżki edukacyjnej przy zachodniej stronie murów obronnych zamku,
 - budowa ul. Borek,
 - budowa ulicy Siostry Antoniny Schneider oraz II etapu ulicy Władysława Asta,
 - budowa ulicy Sądowej,
 - przebudowa i remont ul. Witosa i ul. Grzymowicza,
 - budowa Skateparku – budowa infrastruktury służącej rekreacji sportowej,
 - budowa ulicy Polnej,
 - budowa boiska piłkarskiego przy Hali Widowiskowo-Sportowej, ul. Św. Barbary 45 – zwiększenie ilości obiektów sportowych,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

- modernizacja budynku Szkoły Podstawowej im. Mikołaja Kopernika w Lubawie,
- budowa ulicy Stanisława Wolskiego – etap I;
- wydatki bieżące:
 - opracowanie analizy zrównoważonej gospodarki wodami opadowymi na terenie miasta Lubawy,
 - realizacja programu „Czyste powietrze” – poprawa jakości powietrza oraz zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych.

Jak widać z powyższych prognoz budżet miasta jest zbilansowany i może przyjąć nowe inwestycje.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem kierunkowym, w którym wskazuje się tereny nowej zabudowy w 30-to letnim horyzoncie czasowym. Stąd aby zoptymalizować gospodarowanie przestrzenią oraz zminimalizować skutki finansowe wskazane jest etapowe przeznaczanie terenów pod nową zabudowę w planach miejscowych.

9. OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

9.1. Struktura i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego

W strukturze środowiska przyrodniczego miasta Lubawa dominują następujący typ środowiska przyrodniczego:

- wysoczyzna morenowa falista, z zabudową mieszkaniową, usługową, produkcyjną i składową, z ogródkami działkowymi i gruntami ornymi, z roślinnością parków i skwer oraz ze zmienną roślinnością pól uprawnych, z ubogą fauną, z glebami brunatnymi, w podłożu z glinami i piaskami gliniastymi oraz ze sztucznymi nasypami; z dobrym przewietrzaniem; dominuje tu parowanie wody z powierzchni utwardzonych i podłoża słabo przepuszczalnego; występuje odpływ wody i materii przez system kanalizacji deszczowej; charakterystyczna jest tu emisja ciepła, a także emisja substancji chemicznych szczególnie na terenach przemysłowo-składowych.

Mniejszą powierzchnię zajmują następujące typy środowiska przyrodniczego:

- dna rynien polodowcowych i dna zagłębień wytopiskowych, częściowo z glebami organicznymi,
- wody powierzchniowe – stawy, rzeki i mniejsze ciekі,
- stoki,
- lasy i zadrzewienia,
- zarośla.

Garb Lubawski, dzięki wysokości, wyróżnia się spośród regionów sąsiednich niższymi temperaturami o około 1 °C i wyższymi średnimi opadami o około 50 mm w ciągu roku.

Przeważają tu wiatry z zachodu 20,9 %, z południowego zachodu 18,9 % i południowego wschodu 17,5 %. Największe prędkości występują z kierunku zachodniego.

Przez obszar Lubawy przechodzi drugorzędny szlak gradowy z północnego zachodu.

Na klimat lokalny miasta decydujący wpływ ma urozmaicona rzeźba terenu. Szczególnie dna rynien polodowcowych i dna zagłębień wytopiskowych, będące również obecnie dolinami rzek i mniejszych cieków – posiadają niski potencjał mikroklimatyczny dla potrzeb człowieka – ze względu na płytko zalegające wody gruntowe, możliwość występowania inwersji temperatury i zaleganie zanieczyszczeń powietrza.

9.2. Odporność środowiska przyrodniczego na degradację i zdolność do regeneracji

Najmniej odporne na degradację i o małej zdolności do regeneracji w mieście Lubawa są następujące tereny:

- dna rynien polodowcowych i dna zagłębień wytopiskowych – może występować to akumulacja zanieczyszczeń płynnych, stałych i gazowych z terenów wyżej położonych; występują płytkie wody gruntowe; dodatkowo w wyniku nadmiernego odwodnienia następuje przyspieszona degradacja gleb organicznych – torfowych i mułowo-torfowych, w tym nadmierne zmurszenie i wyraźne pogorszenie ich właściwości retencyjnych
- stoki (bez roślinności lub z ubogą roślinnością) – ze względu na procesy erozji wodnej; dotyczy przede wszystkim stoków dawnych wyrobisk
- stawy – możliwość akumulacji zanieczyszczeń płynnych, stałych i gazowych z terenów wyżej położonych.

9.3. Zasoby środowiska przyrodniczego i bioróżnorodność

Zasoby środowiska przyrodniczego miasta Lubawa są następujące:

- 1) wody powierzchniowe – o średnich i małych potencjałach faunistycznych i florystycznych oraz średnich potencjałach retencji wody; średnia i mała bioróżnorodność:
 - rzeki: Sandela, Elszka i Jesionka,
 - mniejsze cieki bez nazwy,
 - stawy,
- 2) lasy i zadrzewienia oraz zarośla – o średnich potencjałach faunistycznym, florystycznym, produkcji tlenu i regeneracji oraz o średnim potencjale retencji wody; średnia bioróżnorodność,
- 3) roślinność parków – o średnich potencjałach faunistycznym, florystycznym, produkcji tlenu i retencji wody; średnia bioróżnorodność,
- 4) pomniki przyrody – 1 zatwierdzony (cis pospolity w ruinach zamku) i 1 wnioskowany (lipa przy kościele w Lipach),
- 5) korytarze ekologiczne – o znaczeniu biologiczno-klimatyczno-hydrologicznym, biegnące szczególnie wzdłuż rzek, cieków i form dolinnych, stanowiące łączniki pomiędzy terenami przyrodniczymi; umożliwiają przenikanie przyrody do wnętrza miasta i ułatwiają wymianę powietrza.

Dodatkowo wokół terenów zurbanizowanych występują gleby o dużym potencjale rolniczym w III klasie bonitacyjnej niewymagające jednak szczególnej ochrony w granicach

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

administracyjnych miasta. Pozostałe gleby posiadają średni potencjał rolniczy w IV klasie bonitacyjnej oraz mały i bardzo mały potencjał rolniczy w V i VI klasie bonitacyjnej.

9.4. Zatwierdzone i projektowane formy ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu dotyczy następujących obszarów i obiektów do uwzględnienia przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w **Uchwale Nr XVIII/437/16 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 czerwca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2016 r., poz. 3214)** – dotyczy niewielkiej powierzchni, pomiędzy ujściem Elszki do Sandeli i dalej wzdłuż Sandeli do granicy administracyjnej miasta,
- 2) pomniki przyrody:
 - 1 zatwierdzony: cis pospolity w ruinach zamku w Lubawie o obwodzie o 60 cm i wysokości 4 m (Zarządzenie Nr 16 Wojewody Olsztyńskiego z dnia 11 lutego 1991 r.); pomiar późniejszy obwód 190 cm i wysokość 9 m,
 - 1 wnioskowany: lipa przy kościele w Lipach o obwodzie 437 m i wysokości 20 m,
- 3) strefy ochrony bezpośredniej dla miejskich ujęć wód podziemnych,
- 4) korytarze ekologiczne – o znaczeniu biologiczno-klimatyczno-hydrologicznym, biegnące szczególnie wzdłuż rzek, cieków i form dolinnych, stanowiące łączniki pomiędzy terenami przyrodniczymi; umożliwiają przenikanie przyrody do wnętrza miasta i ułatwiają wymianę powietrza – do wyłączenia z nowej zabudowy.

Obszary objęte I etapem zmiany studium położone są poza obszarami i obiektami objętymi ochroną przyrody.

Obszary objęte II etapem zmiany studium położone są poza obszarami i obiektami objętymi ochroną przyrody.

W następujących odległościach od centrum Lubawy oraz od granic administracyjnych miasta znajdują inne ustanowione formy ochrony przyrody i krajobrazu:

- na wschód – 3,4 km od centrum miasta i 0,14 km od granicy miasta – Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich,
- na wschód – 3,4 km od centrum miasta i 0,14 km od granicy miasta – otulina Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich,
- na wschód – 6,6 km od centrum miasta i 3,5 km od granicy miasta – Park Krajobrazowy Wzgórz Dylewskich,
- na wschód – 7,8 km od centrum miasta i 4,8 km od granicy miasta – Obszar Natura 2000 o znaczeniu dla Wspólnoty „Ostoja Dylewskie Wzgórze” (Dyrektywa Siedliskowa),
- na północny zachód – 5,1 km od centrum miasta i 2,2 km od granicy miasta – Obszar Natura 2000 o znaczeniu dla Wspólnoty „Dolina Drwęcy” (Dyrektywa Siedliskowa).

Ochrona krajobrazu kulturowego

Niewielka część miasta została objęta ochroną zgodnie z wymogami ustawy o ochronie przyrody tj. Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy. Ma to głównie przyczynić się do zachowania wartości przyrodniczych.

Ponadto do cennych walorów krajobrazowych należy układ urbanistyczny miasta. Układ średniowiecznej sieci ulicznej na Starym Mieście zachował się prawie bez zmian. Związane są z nim pozostałości dawnych fortyfikacji miejskich wraz z ruinami zamku. Mury obronne o grubości 2,5 m zachowały się w zarysie fragmentarycznym w wielu częściach starego miasta.

9.4. Wielkość i jakość zasobów wodnych

Wody powierzchniowe

Na obszarze miasta Lubawa występują 3 ciekі wodne: Sandela, Elszka i Jesionka.

Sandela jest główną rzeką miasta – odprowadza wody z omawianego terenu do Drwęcy, która następnie łączy się z Wisłą.

Zlewnia JCWP „Sandela” (PLRW20001728589) zajmuje powierzchnię 71,6 km². Długość ciekі wynosi 25,5 km. Leży ona w obszarze dorzecza Wisły, w regionie wodnym Dolnej Wisły. Jest naturalną jednolitą częścią wód. Występuje tu zabudowa poprzeczna – 1 upust betonowy. Ciek przepływa przez miasto Lubawa. Źródła rzeki znajdują się w obrębie Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich. Ujściowy odcinek rzeki położony jest w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Drwęcy” (PLH 280001) oraz rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęca”.

Zlewnia rzeki Sandela charakteryzuje się zróżnicowaną rzeźbą terenu, z przewagą rzeźby pagórkowatej. Pod względem użytkowania gruntów dominują pola uprawne. Lasy i łąki zajmują stosunkowo niewielką powierzchnię. Jedynym punktowym źródłem zanieczyszczeń JCWP „Sandela” są ścieki z mechaniczno-biologicznej oczyszczalni w Lubawie w ilości 1742,5 m³/d (wg informacji o korzystaniu ze środowiska za 2013 r.).

Badania JCWP „Sandela” prowadzono w punkcie pomiarowym „Sandela – powyżej ujścia do Drwęcy, Rodzone” w ramach monitoringu operacyjnego i obszarów chronionych.

- Klasyfikacja potencjału ekologicznego:
 - elementy biologiczne – elementem biologicznym badanym był fitobentos (wartość wskaźnika wynosiła 0,458), który wskazywał na II klasę jakości wód;
 - elementy fizykochemiczne – spośród elementów fizykochemicznych fosforany (0,535 mg PO₄/l) przekraczały dopuszczalne normy. Pozostałe wskaźniki mieściły się w normach I lub II klasy jakości wód;
 - elementy hydromorfologiczne – elementom hydromorfologicznym przypisano II klasę. Jest to jcw silnie zmieniona;
 - potencjał ekologiczny – umiarkowany z uwagi na fosforany.
- Klasyfikacja stanu chemicznego Nie wykonywano badań substancji charakteryzujących stan chemiczny.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

- Ocena spełnienia wymagań dla obszarów chronionych wody JCWP o nazwie „Sandela” nie spełniały wymagań dla obszarów chronionych wrażliwych na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych.
- Klasyfikacja jednolitej części wód – potencjał ekologiczny JCWP „Sandela” określono jako umiarkowany, o czym zdecydował jeden element fizykochemiczny – fosforany, które sklasyfikowano jako poniżej potencjału dobrego. Nie były spełnione wymagania dla obszarów chronionych. Stan jednolitej części wód określono jako zły.¹¹ Istnieje ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych.

Rzeka JCW „Sandela” została objęta kolejnym badaniem w ramach monitoringu diagnostycznego i operacyjnego w 2017 r. Próbkę została pobrana w tym samym punkcie pomiarowym co poprzednio, w miejscowości Rodzone.

- Klasa elementów biologicznych – 3, ze względu na fitobentos, który wskazywał na III klasę jakości wód,
- Klasyfikacja stanu chemicznego – nie wykonywano badań substancji charakteryzujących stan chemiczny,
- Klasa elementów fizykochemicznych >2; wiele elementów fizykochemicznych nie spełniało kryteriów potencjału dobrego, m.in. wskaźniki takie jak pH, twardość wody, związki azotu i fosforu,
- Klasyfikacja stanu/potencjału ekologicznego – umiarkowany stan ekologiczny.
- Ocena stanu jcwp – zły.

Zgodnie z Planem Gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (aPGW) (Dz. U. z 2016 r., poz. 1911) celem środowiskowym dla JCWP „Sandela” jest osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego i dobrego stanu chemicznego. W zlewni Sandeli występuje presja komunalna. W programie działań aPGW zaplanowano działania podstawowe, obejmujące uporządkowanie gospodarki ściekowej, które nie są wystarczające, aby zredukować tę presję w zakresie wystarczającym dla osiągnięcia dobrego stanu. W związku z powyższym wskazano również działanie uzupełniające, obejmujące przeprowadzenie pogłębionej analizy presji w celu zaplanowania działań ukierunkowanych na redukcję fosforu. Z uwagi jednak na czas niezbędny dla wdrożenia działań, a także okres niezbędny aby wdrożone działania przyniosły wymierne efekty, dobry stan będzie mógł być osiągnięty do roku 2027. W aPGW nie przewidziano na terenie miasta Lubawa inwestycji, które mogą pogorszyć stan wód, ale są niezbędne dla rozwoju gospodarki.

Dopływami Sandeli są rzeka Elszka i Jesionka. Elszka, jest również ciekim o stałych przepływach i średnim spadku 4,3%.¹² Struga Jesionka (w centralnej części miasta częściowo przykryta) zasilana jest wodami z rowów odwadniających południowo-wschodniej części miasta i poprzez system stawów łączy się z Sandelą.

¹¹ Ocena jakości jednolitych części wód powierzchniowych rzek badanych w 2014 r., WIOŚ w Olsztynie, 2015 r.

¹² Studium przyrodnicze do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa (1995)

Uzupełnienie systemu wód powierzchniowych stanowią stawy w lokalnych obniżeniach terenu (m.in. w parku Łazienki).

Wody podziemne

Miasto Lubawa położona jest na terenie JCWPd o numerze PLGW200039. Obszar JCWPd 39 obejmuje zlewnie Drwęcy i Osy. Z uwagi na rozległość JCWPd obejmuje on różne jednostki morfologiczne i hydrogeologiczne. W związku z tym występowanie wód podziemnych i warunki hydrogeologiczne są także zróżnicowane. System wodonośny jest wielopiętrowy; obok poziomów międzymorenowych obecne są również warstwy wodonośne miocenu, oligocenu i paleocenu. W południowo-zachodniej części obszaru wody podziemne występują również w osadach kredy. Głównym poziomem wodonośnym jest piętro czwartorzędowe.

Na terenie miasta Lubawa nie ma zlokalizowanego punktu monitoringu wód podziemnych, jednak najbliższe punkty położone są na terenie gminy Lubawa. Wg danych monitoringu jakości wód podziemnych jednostka nr 39 ma dobry stan i nie jest zagrożona ryzykiem.

Zgodnie z Planem Gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2016 r., poz. 1911) celem środowiskowym dla JCWPd 39 jest osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego i dobrego stanu ilościowego. Dla w/w JCWPd nie istnieje ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych.

Wody przeznaczone do spożycia

Źródłem zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia na terenie miasta Lubawa są dwa wodociągi: zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Lubawie oraz wodociąg lokalny Spółdzielni Mleczarskiej „Mlekovita” Oddział Lubawa.

Na podstawie przeprowadzonych w 2016 r. kontroli jakości wody pobranej z wodociągu publicznego w Lubawie woda została oceniona jako przydatna do spożycia.

9.5. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin i terenów górniczych

Na terenie miasta nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz tereny górnicze ujęte w Rejestrze Obszarów Górniczych.

9.6. Występowanie udokumentowanych zasobów wód podziemnych

Na obszarze miasta nie występują obszary głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) i ich stref ochrony (ONO i OWO).

Głównym poziomem wodonośnym Lubawy jest piętro czwartorzędowe o wydajności od 30-50 m³/d do >70 m³/d. Szacowane zasoby dyspozycyjne dla obszaru bilansowego o powierzchni 5693,29 km², na terenie którego leży Lubawa, wynoszą 286 269 m³/d.

9.7. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Na terenie miasta rolnictwo nie jest główną gałęzią gospodarczą, a prowadzona produkcja rolna z roku na rok maleje. Porównując dane ze spisu rolnego w 2002 r. i 2010 r. widoczny jest

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

ubytek liczby gospodarstw (ubyło 13 gospodarstw rolnych). Zmniejszeniu uległa również ich powierzchnia. Zwiększył się udział gospodarstw małych, w których nie jest prowadzona działalność rolnicza.

Tabela 16 Struktura indywidualnych gospodarstw rolnych w podziale na ich wielkość w 2010 r.

Grupa obszarowa		Gospodarstwa ogółem	Gospodarstwa prowadzące działalność rolniczą
ogółem	gosp.rol.	197	182
do 1 ha włącznie	gosp.rol.	43	29
1 - 5 ha	gosp.rol.	76	76
5 - 10 ha	gosp.rol.	32	32
10-15 ha	gosp.rol.	17	17
15 ha i większe	gosp.rol.	29	28

Źródło: Zestawienie własne na podstawie danych GUS z powszechnego spisu rolnego 2010 r.

W 2010 r. 14 gospodarstw rolnych jako główne źródło utrzymania podało pozarolniczą działalność gospodarczą, a w 2002 r. zaledwie 4.

Wg rodzajów użytkowania gruntów rolnych dominują grunty pod zasiewami zajmujące 81% powierzchni. Stosunkowo niewielki odsetek stanowią łąki i pastwiska trwałe (6%) oraz sady (3%). Rodzaje użytkowania gruntów rolnych przedstawia poniższa tabela.

Tabela 17 Struktura użytkowania gruntów w gospodarstwach rolnych w 2010 r.

grunty ogółem	użytki rolne ogółem	użytki rolne w dobrej kulturze	pod zasiewami	grunty ugorowane łącznie z nawozami zielonymi	uprawy trwałe	sady ogółem	ogrody przydomowe	łąki trwałe	pastwiska trwałe	pozostałe użytki rolne
[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]
1 791,63	1 633,80	1 623,25	1 459,37	10,79	53,10	51,15	1,98	69,08	28,93	10,54

Źródło: Zestawienie własne na podstawie danych GUS z powszechnego spisu rolnego 2010 r.

Powierzchnia gruntów zmeliorowanych na terenie miasta Lubawa wynosiła 364 ha, w tym grunty orne 321 ha. Powierzchnia zdrenowanych gruntów ornych wynosiła 263 ha, w tym użytków zielonych 43 ha. Długość rowów melioracyjnych na terenie miasta wynosiła 17 km.

Miasto Lubawa jako ośrodek miejski skupia zabudowę mieszkaniowo-usługową i stymuluje rozwój gospodarki związanej z sektorem usług oraz produkcji. Należy spodziewać się utrzymania aktualnej tendencji i ciągłego zmniejszania się udziału rolnictwa w mieście oraz zastępowania areałów przeznaczonych pod uprawy polowe na rozwój kolejnych terenów zainwestowanych.

Leśna przestrzeń produkcyjna

Lubawa oprócz Braniewa jest miastem z najmniejszym udziałem gruntów leśnych w województwie warmińsko-mazurskim. Lesistość w granicach administracyjnych Lubawy w 2015 r. wynosiła 0,3%. Do roku 2019 udział lasów w użytkowaniu gruntów uległ nieznacznemu uszczupleniu o 0,27 ha.

Tabela 18 Powierzchnia gruntów leśnych i ich władania na obszarze miasta Lubawa

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
las ogółem [ha]	6,3	6,3	6,0	6,0	5,98	5,1	5,1	4,83	4,83	4,83	4,83
grunty leśne prywatne [ha]	6,3	6,3	6,0	6,0	5,98	5,1	5,1	4,83	4,83	4,83	4,83

Źródło: Zestawienie własne na podstawie danych GUS

Łączna powierzchnia lasów na obszarze miasta w 2015 r. wynosiła 5,1 ha, a w 2019 r. 4,83 ha. W stosunku do lat ubiegłych powierzchnia ich nieznacznie zmalała. W strukturze własności nie ma lasów państwowych. Lasy prywatne należą jedynie do osób fizycznych.

Obszary leśne na terenie miasta są rozproszone i nie łączą się z dużymi kompleksami leśnymi położonymi poza jego granicami. Nie pełnią również żadnej z funkcji ochronnych.

Lasy te należą do Nadleśnictwa Iława (Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Olsztynie).

9.8. Istniejące zagrożenia dla środowiska, krajobrazu i zdrowia ludzi

Zagrożenia środowiskowe są następujące:

- droga krajowa nr 15, drogi wojewódzkie nr 537 i nr 542 – hałas i motoryzacyjne zanieczyszczeniami powietrza,
- emisja zanieczyszczeń powietrza i okresowy hałas – z części zakładów produkcyjnych,
- „niska emisja” zanieczyszczeń powietrza – z części zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 4 stacje bazowe telefonii komórkowej – źródła pola elektromagnetycznego częstotliwości mikrofalowej; trzy, które zostały zlokalizowane na masztach wolno stojących mają dodatkowo negatywny wpływ na krajobraz,
- GPZ Iława 110/15kV – źródło pola elektromagnetycznego o częstotliwości 50 Hz,
- napowietrzna dwutorowa linia wysokiego napięcia 110 kV – źródło pola elektromagnetycznego o częstotliwości 50 Hz; dodatkowo ingerencja w krajobraz oraz możliwość kolizji z ptakami,
- zrzuty ścieków z części zakładów produkcyjnych do rzeki Sandeli,
- zmiany klimatyczne – konieczność adaptacji do zmian klimatu.

Hałas

Za główne źródła hałasu na terenie Lubawy należy uznać hałas komunikacyjny – drogowy, w dalszej kolejności zakłady produkcyjne i lokalne źródła hałasu w postaci zakładów usługowych.

Największe znaczenie i obciążenie ruchu pojazdów na terenie miasta występuje na drodze krajowej nr 15. GDDKiA opracowała „Mapy akustyczne dla dróg krajowych o ruchu powyżej 3 000 000 pojazdów” (2012 r.). W ramach tego opracowania przeanalizowano odcinek drogi krajowej nr 15 Semplawa-Lubawa (do skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 541).

W celu ochrony przed hałasem komunikacyjnym przyjęto „Program ochrony środowiska przed hałasem dla terenów poza aglomeracjami, położonych wzdłuż dróg krajowych oraz wojewódzkich na terenie województwa warmińsko-mazurskiego o obciążeniu ponad 3 mln pojazdów rocznie, których eksploatacja spowodowała negatywne oddziaływanie akustyczne w wyniku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych wskaźnikami LDWN i LN” (2014 r.)¹³. Na terenie miasta Lubawa objęto w/w programem odcinki dróg:

¹³ Uchwała Nr III/42/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. woj. Warm.-Maz. z 2015 r., poz. 355)

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

- drogę wojewódzką nr 537 na odcinku Lubawa – odcinek biegnie ulicami: od skrzyżowania z ul. 19 stycznia – ul. Kupnera – do granicy miasta (od 1+533 km do 4+305 km) – odnotowano przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w porze dzieńno-wieczorno-nocnej w zakresie 0-10 dB,
- drogę krajową nr 15 na odcinku Samplawa-Lubawa (od 335+496 do 338+936) – nie odnotowano przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu.

W celu przywrócenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla drogi wojewódzkiej nr 537 zaproponowano poniższe kierunki i zakres działań:

- prowadzenie przeglądów stanu nawierzchni drogowej,
- kontrolę przestrzegania przepisów odnośnie dopuszczalnej prędkości,
- uwzględnianie zasad kształtowania przestrzeni w otoczeniu źródeł hałasu dla nowotworzonych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wymianę nawierzchni na nawierzchnię o zredukowanej hałaśliwości.

Pozostała część miasta nie została objęta monitoringiem stąd też nie ma wiarygodnych danych na temat stanu akustycznego.

Kolejna edycja „Map akustycznych dla dróg krajowych w województwie warmińsko-mazurskim o łącznej długości 362,805 km” została opracowana w 2018 r. W ramach tego opracowania przeanalizowano ten sam odcinek drogi krajowej nr 15 Semplawa-Lubawa.

Tabela 19 Liczba lokali mieszkalnych ekspozowanych na hałas wokół odcinka drogi nr 15 –Semplawa-Lubawa

Rok badania	Liczba lokali mieszkalnych ekspozowanych na hałas wg wskaźnika L_{DWN}					Liczba lokali mieszkalnych ekspozowanych na hałas wg wskaźnika L_N				
	50-55	55-60	60-65	65-70	>70	50-55	55-60	60-65	65-70	>70
2018	14	14	48	0	0	14	24	28	0	0

Źródło: Zestawienie własne na podstawie „Map akustycznych dla dróg krajowych w województwie warmińsko-mazurskim”, 2018 r.

W celu ochrony przed hałasem komunikacyjnym przyjęto aktualizację „Programu ochrony środowiska przed hałasem” (uchwała Nr III/42/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2014 r.):

- w 2018 r. w zakresie dróg wojewódzkich”,¹⁴
- w 2019 r. w zakresie dróg krajowych”.¹⁵

Na terenie miasta Lubawa objęto w/w programem odcinki dróg:

- drogę wojewódzką nr 537 (od km 1+533 do km 4+305) – nie odnotowano przekroczeń, natężenie ruchu zmalało o 60%,
- drogę krajową nr 15 na odcinku Samplawa-Lubawa – odnotowano przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w porze dzieńno-wieczorno-nocnej w zakresie 0-10 dB.

W celu przywrócenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla drogi krajowej nr 15 zaproponowano:

- ograniczenie prędkości ruchu w ciągu całej doby do 40 km/h,

¹⁴ Uchwała Nr XXXVIII/822/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 czerwca 2018 r. r.

¹⁵ Uchwała Nr XII/190/19 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 listopada 2019 r.

- stosowanie zasad ochrony przed hałasem w nowotworzonych planach zagospodarowania przestrzennego,
- uwzględnianie wyników map akustycznych w nowotworzonych planach zagospodarowania przestrzennego w tym map proponowanych kierunków zmian zagospodarowania przestrzennego,
- wykonywanie corocznych przeglądów nawierzchni drogowej i utrzymywanie nawierzchni w dobrym stanie technicznym,
- stosowanie nowoczesnych nawierzchni o zredukowanym hałasie w przypadku remontów i przebudów odcinków drogowych,,
- kontrola przestrzegania przepisów dotyczących prędkości.

Monitoring zanieczyszczenia środowiska hałasem prowadzony przez WIOŚ nie obejmuje miasta Lubawa, stąd nie ma wiarygodnych danych odnośnie jego rzeczywistej wielkości. Brak jest aktualnych danych odnośnie lokalizacji przemysłowych źródeł hałasu.

W planach miejscowych należy uwzględnić dopuszczalny poziom hałasu, uregulowany dla poszczególnych rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań. Nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi wznoszone w zasięgu uciążliwości dróg należy (biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania) projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami (wibracjami).

Powietrze

Jakość powietrza atmosferycznego w Lubawie jest oceniana przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Olsztynie w ramach oceny strefy obejmującej całe województwo warmińsko-mazurskie (z wyłączeniem miast Olsztyna i Elbląga). W klasyfikacji¹⁶ ze względu na ochronę zdrowia strefę warmińsko-mazurską zaliczono w 2015 r. do klasy A (najkorzystniejszej) w zakresie stężeń: SO₂, NO₂, ołowiu, niklu, kadmu, arsenu, benzenu, tlenku węgla, ozonu, pyłu PM_{2,5} – stężenia wszystkich zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych, poziomów celów długoterminowych.

Natomiast w zakresie stężeń pyłu PM₁₀ oraz benzo(a)pirenu strefę warmińsko-mazurską zaliczono do klasy C – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalny powiększony o margines tolerancji, w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalny, poziomy docelowe.

W klasyfikacji ze względu na ochronę roślin strefę warmińsko-mazurską zaliczono w 2015 r. do klasy A.

¹⁶ Wg Oceny rocznej powietrza w województwie warmińsko-mazurskim za rok 2015, WIOŚ w Olsztynie, 2016 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

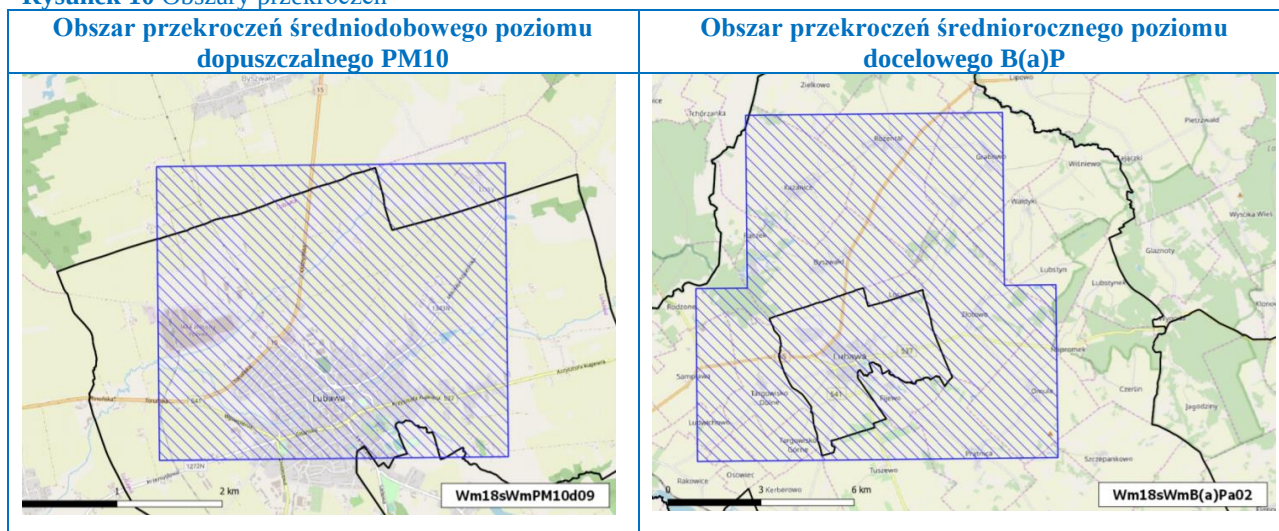
Należy zaznaczyć, że stężenia większości zanieczyszczeń nie przekraczają poziomu wartości dopuszczalnych i docelowych określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu. Niestety, stężenie ozonu przekracza wartość celu długoterminowego, który należy osiągnąć w 2020 roku, dlatego oprócz klasy A, strefa uzyskała również klasę D2 (stężenia zanieczyszczenia ozonem na terenie strefy przekracza poziom celu długoterminowego).

WG WIOŚ w Olsztynie główną przyczyną wystąpienia przekroczeń była wzmożona emisja zanieczyszczeń ze źródeł komunalnych spowodowana niekorzystnymi warunkami klimatycznymi w okresie zimowym oraz spalaniem słabej jakości materiału grzewczego w mało wydajnych piecach.

26 maja 2020 r. Sejmik Województwa Warmińsko-Mazurskiego przyjął uchwałę Nr XVI/280/20 „Program ochrony powietrza dla strefy warmińsko-mazurskiej ze względu na przekroczenie poziomu dopuszczalnego PM10 i poziomu docelowego benzo(a)pirenu zawartego w pyłe PM10 wraz z planem działań krótkoterminowych”. Dokument ten został opracowany dla substancji zanieczyszczających powietrze, dla których w ocenie rocznej za rok 2018 w strefie warmińsko-mazurskiej wskazano przekroczenia norm i stwierdzono konieczność realizacji działań naprawczych mających na celu poprawę jakości powietrza ze względu na ochronę zdrowia ludzi, czyli: pyłu zawieszonego PM10 oraz benzo(a)pirenu.

Na terenie miasta Lubawa wskazano obszar przekroczeń średniodobowego poziomu dopuszczalnego PM10 oraz poziomu docelowego B(a)P. Obszary te zostały zilustrowane na poniższym rysunku.

Rysunek 10 Obszary przekroczeń



Źródło: „Program ochrony powietrza dla strefy warmińsko-mazurskiej ze względu na przekroczenie poziomu dopuszczalnego PM10 i poziomu docelowego benzo(a)pirenu zawartego w pyłe PM10 wraz z planem działań krótkoterminowych”, 2020 r.

Występowanie w/w przekroczeń wynikało z oddziaływania emisji związanych z indywidualnym ogrzewaniem budynków. W celu zminimalizowania tego źródła

zanieczyszczeń w Programie ochrony powietrza oszacowano konieczność wymiany 1 145 kotłów do roku 2026.

Wg z „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie warmińsko-mazurskim, raport wojewódzki za rok 2020” (Olsztyn, 2021 r.) na terenie Lubawy nadal odnotowano przekroczenia, ze względu na ochronę zdrowia ludzi, docelowego poziomu BaP(PM10) i poziomu celu długoterminowego ozonu.

9.9. Zagrożenia związane z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii

Na terenie miasta Lubawy nie występują zakłady o zwiększonym ani o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Niewielkie ryzyko wystąpienia awarii dotyczy przede wszystkim:

- przewozu związków toksycznych i paliw płynnych – drogą krajową nr 15, drogami wojewódzkimi nr 537 i nr 541,
- stacje paliw – zagrożenie wybuchem,
- gazociąg średniego ciśnienia – zagrożenie wybuchem,
- zakłady mleczarskie „Mlekovita” – przechowywanie amoniaku.

9.10. Zagrożenia naturalne – obszary szczególnego zagrożenia powodzią i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (naturalnych zagrożeń geologicznych)

W mieście Lubawa nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Stopień zagrożenia podtopieniami pod strony rzek jest niewielki. Dotyczy głównie wzebrań wiosennych, występujących na rzece Elszka w rejonie zespołu produkcyjno-składowego i na rzece Sandela w obrębie zabudowy obszaru staromiejskiego oraz na rzece Jesionka na przyległych łąkach.

10. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

10.1. Program opieki nad zabytkami

Uchwałą Nr XXVI/278/2013 Rady Miasta Lubawa z dnia 5 czerwca 2013 r. przyjęto „Program opieki nad zabytkami Gminy Miejskiej Lubawy na lata 2013-2016”. Poniżej przedstawiono przyjęte najważniejsze cele i zadania do realizacji.

Nadrzędnym celem planów i działań w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami jest ochrona oraz efektywne zarządzanie materialnym dziedzictwem kulturowym, w tym dążenie do poprawy stanu zabytków, ich konserwacji, rekonstrukcji, adaptacji i rewitalizacji w celu wykorzystania potencjału związanego z posiadanym dziedzictwem kulturowym. Cel nadrzędny można zrealizować poprzez wieloletnie działania polegające na:

- planowym i konsekwentnym realizowaniem zadań samorządowych w zakresie ochrony zabytków,
- powiązaniu zadań służących ochronie wartości kulturowych ze strategią rozwoju gminy,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

- wykorzystaniem walorów zabytkowych jako czynnika wpływającego na rozwój i promocję gminy,
- próbę uwzględnienia ochrony dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu w dokumentach planistycznych miasta,
- wspieranie projektów pośrednio związanych z opieką nad zabytkami i zagospodarowaniem obiektów zabytkowych.

Przyjęto w programie ochrony zabytków – następujące zadania przeznaczone do realizacji w najbliższych latach:

- kontynuacja rewitalizacji centrum starego miasta w pierwszej kolejności ul. Ratuszowej, Browarowej, Kilińskiego, Pomorskiej, Kowalskiej i Ogniowej,
- restauracja murów obronnych ruin zamku Biskupów Chełmińskich wraz z budową ścieżki naukowo-dydaktycznej i podświetleniem murów,
- rozpoczęcie procesu odrestaurowania podziemi (piwnic) ruin zamku Biskupów Chełmińskich i zagospodarowanie ich na cele użyteczno-społeczne np. prezentacja muzealiów, galeria, wystawy,
- zakup trwałego wyposażenia do prezentacji muzealiów i starodruków w Bibliotece Miejskiej,
- zakup eksponatów muzealnych do Biblioteki Miejskiej,
- utworzenie Centrum Informacji Kulturalnej w zakresie ochrony, promocji i rozwoju dziedzictwa kulturowego,
- prowadzenie i aktualizacja gminnej ewidencji zabytków wraz z kartami zabytków – w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- współpraca z regionalnymi mediami lokalnymi mająca na celu popularyzację wiedzy o zabytkach i potrzebie ochrony dziedzictwa kulturowego,
- współpraca z organizacjami pożytku publicznego zajmującymi się zagadnieniami ochrony zabytków,
- uczestnictwo pracowników Urzędu Miasta w szkoleniach z zakresu ochrony zabytków,
- dalsze współfinansowanie prac konserwatorskich i remontów zabytków z budżetu gminnego,
- działania promocyjne, edukacyjne, kulturalne i wydawnicze zwiększające świadomość wśród mieszkańców i osób odwiedzających miasto w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego,
- edukacja mieszkańców począwszy od poziomu szkoły podstawowej z zakresu ochrony i wiedzy o zabytkach,
- wyróżnienie obiektów charakterystycznych dla miasta, na których można oprzeć promocje dziedzictwa, takich jak sanktuarium w Lipach, kościoły, ruiny zamku, czy układ urbanistyczny miasta,
- ścisła współpraca z WKZ w Olsztynie oraz innymi jednostkami samorządu terytorialnego w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego,
- podjęcie wszelkich możliwych działań mających na celu zachowanie detalu architektonicznego przy remontach elewacji budynków.
- opracowanie przewodnika miasta Lubawa po zabytkach połączonego z atrakcjami turystycznymi, szlakami, tradycjami i legendami lokalnymi.

Uchwałą Nr XXIX/272/2021 z dnia 30 czerwca 2021 r. Rada Miasta Lubawa przyjęła „Program opieki nad zabytkami Gminy Miejskiej Lubawy na lata 2021-2024”. W zaktualizowanym dokumencie pozostawiono takie same cele nadrzędne w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami jak w programach przyjmowanych w latach ubiegłych.

W Programie opieki nad zabytkami z 2021 r. przyjęto następujące zadania przeznaczone do realizacji w najbliższych latach:

- etap II projektu „Modernizacja przestrzeni publicznej w obszarze rewitalizowanym w Lubawie”. Zakres projektu obejmuje zagospodarowanie terenu przestrzeni publicznych wzdłuż ulic Pod Murami z przesmykiem do ul. Warszawskiej (z wąskim przesmykiem do ul. Warszawskiej), Wąskiej, Łącznikowej, Krótkiej i ciąg pieszy do ul. Kupnera (od tzw. „zejścia po schodkach”),
- etap III projektu „Modernizacja przestrzeni publicznej w obszarze rewitalizowanym w Lubawie”. Zakres projektu obejmuje budowę zachodniego odcinka ścieżki dydaktycznej wokół murów Zamku Biskupów Chełmińskich,
- zakup trwałego wyposażenia do prezentacji muzealiów i starodruków,
- zakup eksponatów muzealnych,
- prowadzenie i aktualizacja gminnej ewidencji zabytków wraz z kartami zabytków,
- współpraca z regionalnymi mediami lokalnymi mająca na celu popularyzację wiedzy o zabytkach i potrzebie ochrony dziedzictwa kulturowego,
- współpraca z organizacjami pożytku publicznego zajmującymi się zagadnieniami ochrony zabytków,
- uczestnictwo pracowników Urzędu Miasta w szkoleniach z zakresu ochrony zabytków,
- dalsze współfinansowanie prac konserwatorskich i remontów zabytków z budżetu gminnego,
- działania promocyjne, edukacyjne, kulturalne i wydawnicze zwiększające świadomość wśród mieszkańców i osób odwiedzających miasto w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego,
- edukacja mieszkańców począwszy od poziomu szkoły podstawowej z zakresu ochrony i wiedzy o zabytkach,
- wyróżnienie obiektów charakterystycznych dla miasta, na których można oprzeć promocje dziedzictwa, takich jak sanktuarium w Lipach, kościoły, ruiny zamku czy układ urbanistyczny miasta,
- ścisła współpraca z WKZ w Olsztynie oraz innymi jednostkami samorządu terytorialnego w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego,
- podjęcie wszelkich możliwych działań mających na celu zachowanie detalu architektonicznego przy remontach elewacji budynków,
- opracowanie przewodnika miasta Lubawa po zabytkach połączonego z atrakcjami turystycznymi, szlakami, tradycjami i legendami lokalnymi.

10.2. Lokalny program rewitalizacji

Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Lubawa na lata 2009-2015 przyjęto Uchwałą Nr XXX/243/2009 Rady Miasta Lubawa z dnia 26 sierpnia 2009 r., z późniejszymi zmianami.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

Wyznaczono 3 główne obszary rewitalizacji, które oznaczono również na rysunku „Studium...”:

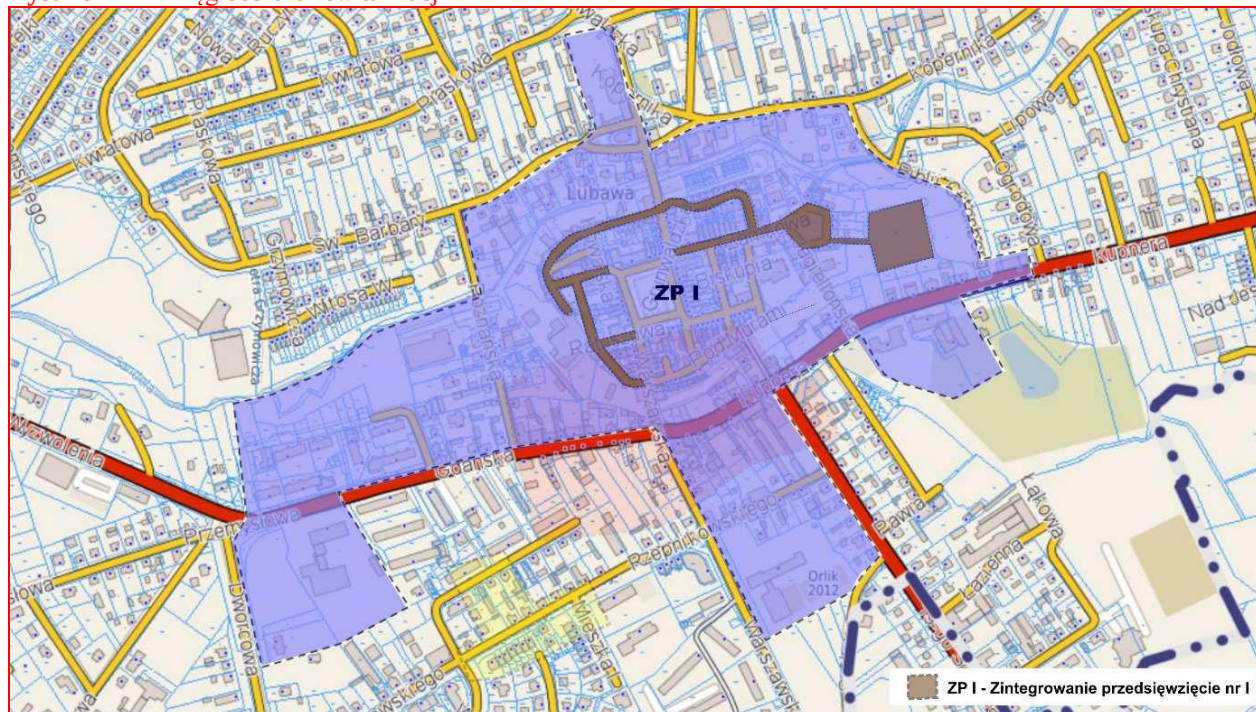
- I Obszar „Centrum” – Łazienki Lubawskie oraz Rynek Starego Miasta, Stare Miasto i ruiny Zamku Biskupów Chełmińskich
- II Obszar „Północ”
- III Obszar „Osiedle Stara Gdańska” i „Osiedle Nowa Gdańska”.

W lokalnym programie rewitalizacji określono planowane zadania do realizacji, z których najważniejsze jeśli chodzi o ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków to:

- 1) Rewitalizacja Zamku Biskupów Chełmińskich
- 2) Rewitalizacja Starego Miasta
- 3) Rewitalizacja Parku Łazienki Lubawskie.

W 2015 r. Rada Miasta Lubawa przyjęła *„Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Miejskiej Lubawa w ramach Ponadlokalnego programu rewitalizacji sieci miast Cittaslow”*¹⁷. W w/w dokumencie wyznaczono obszar rewitalizacji obejmujący całość obszaru zdegradowanego o powierzchni 32,06 ha, co stanowi 1,9% powierzchni miasta Lubawa (zamieszkały przez 2 019 osób, co stanowi 20,06% mieszkańców miasta). Obszar rewitalizacji spełnia dwie przesłanki, tj. cechuje się koncentracją negatywnych zjawisk oraz ma istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego. Zaniechanie jakichkolwiek działań spowoduje zahamowanie rozwoju lokalnej przedsiębiorczości, obniżenie jakości estetyki przestrzeni miasta, jak również pogorszenie jakości życia mieszkańców.

¹⁷ Uchwała Nr IX/77/2015 Rady Miasta Lubawa z dnia 3 lipca 2015 r. z późn. zm.

Rysunek 11 Zasięg obszaru rewitalizacji

Źródło: „Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Miejskiej Lubawa w ramach Ponadlokalnego programu rewitalizacji sieci miast Cittaslow”, Lubawa 2016 r.

Dla obszaru rewitalizacji wyszczególniono poniższe potrzeby:

- 1) pobudzenie aktywności społecznej i zawodowej osób wykluczonych lub zagrożonych,
- 2) przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu,
- 3) stworzenie warunków do podnoszenia kwalifikacji, umiejętności i wiedzy,
- 4) poprawa integracji mieszkańców oraz ich uczestnictwo w życiu publicznym,
- 5) adaptacja i przystosowanie obiektów i przystosowania do pełnienia nowych funkcji – rewitalizacja centrum z Zamkiem Biskupów Chełmińskich i placem 700-lecia ,
- 6) zwiększenie dostępu do zatrudnienia przez osoby poszukujące pracy,
- 7) zachowanie i podniesienie atrakcyjności lokalnych zasobów przyrodniczych,
- 8) zachowanie i ochrona dziedzictwa kulturowego i historycznego,
- 9) nadanie walorów funkcjonalnych i estetycznych przestrzeni rewitalizowanej,
- 10) poprawa dostępu do usług publicznych,
- 11) rozwój działalności społecznej, kulturalnej, edukacyjnej,
- 12) poprawa stanu zagospodarowania i estetyki przestrzeni publicznej,
- 13) poprawa stanu technicznego budynków i ich otoczenia,
- 14) poprawa poziomu bezpieczeństwa mieszkańców;
- 15) poprawa dostępności miejsc wypoczynkowo-rekreacyjnych dla mieszkańców,
- 16) poprawa infrastruktury drogowej.

Obszary objęte I etapem zmiany studium położone są poza obszarem rewitalizacji.

Obszary objęte II etapem zmiany studium położone są poza obszarem rewitalizacji.

10.3. Zarys historii miasta, krajobraz kulturowy i opis najcenniejszych zabytków

Pierwsza wzmianka źródłowa na temat Ziemi Lubawskiej mówiąca o istnieniu grodu w Lubawie pochodzi z 1216 r. Świadczy o tym dokument podpisany przez papieża Innocentego III z 18 stycznia 1216 roku, w którym potwierdził Chrystianowi - biskupowi pruskiemu – posiadanie Ziemi Lubawskiej stanowiącej darowiznę od nowonawróconego Prusa imieniem Surwabuno. Od 1257 roku Lubawa i okolice przeszły na własność biskupów chełmińskich, którzy utworzyli tutaj jednostkę terytorialną tzw. „biskupi klucz lubawski”. Biskupi wybudowali w Lubawie wspaniały zamek będący ich stałą rezydencją. W 1260 roku miejscowość była już znacznym centrum o charakterze miejskim i obronnym. W roku 1269 Lubawa została zburzona w czasie najazdów Prusów z plemienia Sudowów, dość szybko została odbudowana przez mieszkańców. Doceniając ten trud biskup chełmiński Herman (1303-1311 r.) wydał przywilej lokacyjny dla Lubawy. Niestety dokument ten nie zachował się do naszych czasów. Wspomina o tym jedynie wznowiony przywilej lokacyjny dla Lubawy biskupa chełmińskiego Ottona z 13 kwietnia 1326 roku. Po roku 1326 Lubawa rozwijała się w oparciu o zasady prawa chełmińskiego, tworząc stopniowo organ samorządowy, czyli radę miejską. W 1440 roku miasto przystąpiło do Związku Pruskiego walczącego przeciwko Zakonowi Krzyżackiemu. Od pokoju toruńskiego (1466 r.) Lubawa wraz z okolicą należała do Polski aż do I rozbioru w 1772 r. Na ten okres przypada najszybszy rozkwit miasta. Szczególnie rozwinął się handel i rzemiosło.

Od 1772 roku w wyniku postanowień traktatu wersalskiego Lubawa przeszła pod panowanie króla pruskiego. Pożary i wojny oraz zerwanie powiązań gospodarczych i politycznych miasta z Polską spowodowały upadek miasta. W 1774 roku w Lubawie stanął garnizon pruski. Jednocześnie nowe władze rozpoczęły akcję kolonizacyjną, ściągając na ziemię lubawską osadników niemieckich, w znacznej mierze wyznania ewangelickiego. Na mocy traktatu tylżyckiego z 7 lutego 1807 r. ziemia lubawska weszła w skład Księstwa Warszawskiego. Zniszczenia spowodowane wojnami napoleońskimi pogorszyły sytuację miasta. Mimo napływu dużej liczby ludności niemieckiej Ziemia Lubawska zachowała swój polski charakter. W mieście umacniały się tendencje patriotyczne.

W II połowie XIX w. Lubawa oraz ówczesny powiat lubawski stał się znaczącym ośrodkiem polskiego ruchu narodowego w zaborze pruskim. Stąd też wywodzili się ochotnicy do oddziałów powstańczych w 1863 r., tworząc tzw. kompanię lubawską. Okres ten przyniósł też Ziemi Lubawskiej ponowny wzrost gospodarczy. Miasto pełniło funkcje ośrodka usługowego dla rolnictwa.

Na mocy traktatu wersalskiego powiat lubawski powrócił do Polski. 19 stycznia 1920 roku do Lubawy wkroczyły entuzjastycznie witane oddziały polskiej armii generała Józefa Hallera. Rozpoczął się nowy okres w dziejach miasta – okres międzywojenny, w którym Lubawa utrzymała nadal swój charakter zaplecza usługowego dla rolnictwa. Okupacja hitlerowska przyniosła wzmożoną eksterminację ludności polskiej. Na terenie Lubawy zlokalizowany był obóz karny dla nieletnich. Wraz z wyzwoleniem miasto popadło w ruinę. Zniszczenia wojenne po

przejściu II Frontu Białoruskiego sięgały ok. 80% budynków i budowli. Mimo ogromnych zniszczeń ocalały obiekty architektury sakralnej stanowiące dziś chlubę miasta.

O indywidualnym charakterze miasta Lubawa stanowią zarówno historyczne struktury przestrzenne miasta - jego średniowieczny układ urbanistyczny, liczne stanowiska archeologiczne, zabytki sakralne, jak i pojedyncze obiekty architektoniczne.

Do cennych zabytków dzisiejszej Lubawy należy układ urbanistyczny miasta, bardzo czytelnie zachowany na Starym Mieście. Układ średniowiecznej sieci ulicznej zachował się prawie bez zmian. Związane są z nim resztki dawnych fortyfikacji miejskich. Mury obronne o grubości 2,5 m zachowały się w zarysie fragmentarycznym w wielu częściach starego miasta. Obwarowania zewnątrz przetrwały w postaci śladowej.

Powstania pruskie oraz lokacja miasta doprowadziły do zatarcia śladów form wcześniej istniejących. Do dziś natomiast zachował się czytelny układ polokacyjny. Miasto lokowano na prawie chełmińskim. Lubawa została wpasowana pomiędzy koryta dwu potoków: Sandeli i Jesionki. Z tego powodu miasto uzyskało kształt zniekształconej elipsy. W tak zagospodarowaną przestrzeń średniowieczni budowniczowie wprzęgli zgodnie z gotyckimi prawidłami prostokątny rynek. Gotycka Lubawa, co jest czytelne do dziś, posiadała rynek otoczony ośmioma blokami działek, po jednej przy każdym boku i narożniku w układzie szachownicowym. Wokół miasta biegły ciągi uliczne wzdłuż murów miejskich.

Na terenie miasta Lubawy znajdują się ruiny zamku biskupów chełmińskich. Zamek wzniesiono na początku XIV wieku i w późniejszych wiekach rozbudowywano. Budowę zamku rozpoczęli budowniczowie cysterscy około 1301 r., prawdopodobnie w ostatnim roku urzędowania biskupa Henryka Schoenka (1292-1301), a kontynuowano ją w czasach władania biskupa Hermana (1303-1311). Cystersi budowlę wzniesli częściowo z kamienia, a częściowo z cegły. U dołu znajdują się mury z polodowcowych głazów, u góry cegły w układzie wendyjskim. Zamek posiadał wysokie mury, wały obronne i most zwodzony, chroniony był przez baszty z wysoką strzelistą wieżą zamkową, w której znajdował się ozdobny zegar wieżowy. Zniszczony po pożarze w 1813 roku został całkowicie rozebrany w 1826 roku. Zachowały się jedynie kamienno-ceglane mury obronne oraz piękny ostrołukowy kamienny portal prowadzący na dziedziniec zamkowy.

Lubawa jako dawne miasto biskupie posiada wiele zabytków sakralnych, które stanowią dużą atrakcję turystyczną. Na terenie miasta Lubawa znajdują się 4 zabytkowe kościoły: kościół p.w. Św. Anny, kościół Św. Jana Chrzciciela i Św. Michała, kościół Św. Barbary oraz kościół Odpustowy p.w. Nawiedzenia NMP.

Tabela 20 Zabytkowe kościoły na terenie miasta Lubawa

Nazwa obiektu	Opis
kościół p.w. Św. Anny	Najstarsza budowla sakralna miasta - jednonawowy, bogato wyposażony, gotycki kościół. Wzniesiony ok. 1330 roku był kilkakrotnie odbudowywany po pożarach trapiących miasto w XVI wieku. Nadano mu wtedy renesansowy wystrój wnętrza,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

	a w latach następnych stopniowo wzbogacano o elementy barokowe, m. in. ołtarz główny z 1723 r. z obrazem Matki Boskiej Różańcowej (ok. 1600 r.), czy utrzymane w tym samym stylu ołtarze boczne i ołtarz z figurką patronki ziemi lubawskiej Matki Boskiej Lipskiej znajdujący się w kaplicy Mortęskich przylegającej do kościoła od strony południowej.
kościół Św. Jana Chrzciciela i Św. Michała	Wchodzący w skład zespołu poklasztornego franciszkanów (od 1580 r. bernardynów), zbudowany na początku XVII w. Kościół i klasztor znajdowały się w rękach bernardynów do roku 1821. W tymże roku władze pruskie przekazały kościół protestantom, a gmach klasztoru szkole i sądowi. Kościół posiada unikalny strop kasetonowy z XVII w. Na uwagę zasługuje również gotycki krucyfiks przywieziony na początku XVI w. przez franciszkanów z ich macierzystego klasztoru oraz płyta nagrobna fundatora klasztoru biskupa Mikołaja Chrapickiego znajdująca się w posadzce prezbiterium.
kościół Św. Barbary	Barokowy obiekt (ok. 1770 r.), drewniany o konstrukcji zrębowej. Zlokalizowany na miejscu kaplicy św. Barbary powstałej z fundacji biskupa Mikołaja Chrapickiego, zniszczonej podczas wojen szwedzkich w 1629 roku, następnie odbudowanej i spalonej w wyniku pożaru w 1724 roku.
kościół Odpustowy p.w. Nawiedzenia NMP w Lipach	Sanktuarium w pobliskich Lipach - miejsce kultu maryjnego. Znajduje się tam słynąca łaskami figurka Matki Boskiej Lipskiej - Patronki Ziemi Lubawskiej. Rozbudowane sanktuarium może przyjmować wielotysięczne rzesze wiernych a odpust, który tradycyjnie odbywa się w lipcu przyciąga co roku wielu pątników. Znajduje się tam neogotycki kościół p.w. Nawiedzenia NMP.

Pomimo znacznych zniszczeń po II wojnie światowej zachowało się wiele zabytków architektury mieszkalnej. Do najstarszych należą dwie baszty gotyckie z XIV-XVI w., przebudowane na domy mieszkalne w XVIII - XIX w. przy ul. Pod Murami 28 i 30 oraz XVIII w. domy przy ul. Kilińskiego 4, Zamkowej 23 i 27 czy z przełomu XVIII i XIX w. przy ul. Kilińskiego 6. Sporą część zabudowy stanowią domy i kamieniczki z XIX i początku XX w. zlokalizowane przy ul. Gdańskiej, Grunwaldzkiej, św. Barbary, Jagiellońskiej, Kościelnej, Kupnera, Pomorskiej, Warszawskiej, Zamkowej czy Placu 700-lecia. Na uwagę zasługuje powstały w latach 1863 – 1896 neogotycki szpital przy ul. Grunwaldzkiej oraz zlokalizowana przy tej samej ulicy również neogotycka szpitalna kaplica z końca XIX w.

W sąsiedztwie kościoła św. Jana i Michała Archanioła przy ulicy Kupnera usytuowany jest w Park Miejski ze stawami tzw. Łazienki Lubawskie, które powstały w 1926 roku. Postanowiono wówczas wybudować staw z przeznaczeniem na cele łaźni letniej. Z czasem okolice upiększono alejkami, obsadzono ozdobnymi krzewami i drzewami. Do dziś rośnie tu wiele ciekawych okazów drzew oraz krzewów. W latach 60-tych znacznie powiększono powierzchnię parku.

10.4. Gminna ewidencja zabytków

Zgodnie z aktualnymi zapisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w gminnej ewidencji zabytków powinny być ujęte:

- 1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków,
- 2) inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

- 3) inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Gminna ewidencja zabytków stanowiąca załącznik do przyjętego programu ochrony nad zabytkami – została przedstawiona w tabeli poniżej.

Tabela 21 Obiekty ujęte w Gminnej ewidencji zabytków

Lp.	Obiekt	Ulica	Nr	Datowanie
1.	Obwarowania miejskie	-	-	XIV-XVI w.
2.	Ogrodzenie cmentarza komunalnego	-	-	XIX/XX w.
3.	Ruiny zamku	-	-	pocz. XIV, pocz. XV, 2 ćw. XVII w., od 1787 nastąpiła powolna rozbiórka
4.	Układ urbanistyczny - stare miasto Lubawa łącznie z murami obronnymi oraz obszar 50 m na zewnątrz od murów	-	-	Dodany zarządzeniem nr 68/2019 Burmistrza Miasta Lubawa z dn. 12.09.2019 r.
5.	Nawarstwienia kulturowe starego miasta wraz z zamkiem	-	-	-
6.	Grodzisko stożkowe	-	-	-
7.	Kamienica	19 Stycznia	4	pocz. XX w.
8.	Dom	19 Stycznia	19b	pocz. XX w.
9.	Dom	19 Stycznia	19a	pocz. XX w.
10.	Dom	19 Stycznia	31	pocz. XX w.
11.	Dom	Bankowa	1A	pocz. XX w.
12.	Dom	Bankowa	1	pocz. XX w.
13.	Dom	Bankowa	7	pocz. XX w.
14.	Pomnik rozstrzelanych	Browarowa	1	po 1945r.
15.	Browar	Browarowa	1	XIX/XX w.
16.	Park (dawny cmentarz ewangelicki)	Dworcowa	-	Cmentarz 1785-1945r. Park lata 80 XX w.
17.	Dom	Dworcowa	3	XIX/XX w.
18.	Budynek dworca wraz z budynkiem gospodarczym	Dworcowa	5	XIX w.
19.	Dom	Dworcowa	8	pocz. XX w.
20.	Willa	Dworcowa	22	XIX/XX w.
21.	Kamienica	Gdańska	12/14	pocz. XX w.
22.	Dom wraz ze słupkami bramy	Gdańska	5	XIX/XX w.
23.	Kamienica	Gdańska	8	I poł. XX w.
24.	Kamienica	Gdańska	9	pocz. XX w.
25.	Dom	Gdańska	11	poł. XIX w.
26.	Dom	Gdańska	15	XIX/XX w.
27.	Dom	Gdańska	16	poł. XIX w.
28.	Kamienica	Gdańska	17c	pocz. XX w.
29.	Kamienica	Gdańska	18	I poł. XX w.
30.	Kamienica	Gdańska	20	pocz. XX w.
31.	Kamienica	Gdańska	22	pocz. XX w.
32.	Dom	Gdańska	24	I ćw. XIX w.
33.	Kościół p.w. św. Barbary	Grunwaldzka	-	4. ćw. XVIII w, 4 ćw. XX w., 1994r.
34.	Pomnik ku czci żołnierzy radzieckich	Grunwaldzka	-	Cmentarz – 1945r. Pomnik – przed 1975r
35.	Kamienica	Grunwaldzka	3	XIX/XX w.
36.	Dom	Grunwaldzka	4	pocz. XX w.
37.	Dom	Grunwaldzka	5	pocz. XX w.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

38.	Dom	Grunwaldzka	12	k. XIX w., k. XX w.
39.	Budynek	Grunwaldzka	16	1863-1896r.
40.	Kamienica	Grunwaldzka	19	XIX/XX w.
41.	Zespół Szpitala Miejskiego p.w. ś.w. Jerzego (3 budynki i ogrodzenie)	Grunwaldzka	11A, 13, 2-6	1863-1896r.
42.	Dom	Jagiellońska	1	pocz. XX w.
43.	Dom	Jagiellońska	8a	I poł. XIX w.
44.	Dom	Jagiellońska	9	III ćw. XIX w.
45.	Dom	Kilińskiego	2	I ćw. XX w.
46.	Kamienica	Kilińskiego	4	k. XVIII w.
47.	Kamienica	Kilińskiego	6	XVIII/XIX w.
48.	Dom	Kopernika	4	pocz. XX w.
49.	Budynek	Kopernika	14	pocz. XX w.
50.	Dom	Kopernika	15	pocz. XX w.
51.	Dom	Kopernika	17	pocz. XX w.
52.	Kamienica	Kopernika	18	I. 20-te XX w.
53.	Dom	Kopernika	27	pocz. XX w.
54.	Kamienica	Kopernika	33	I poł. XX w.
55.	Kamienica	Kopernika	35	1930r.
56.	Dom	Kopernika	37	I. 20-te XX w.
57.	Dom	Kopernika	43	pocz. XX w.
58.	Dom	Kopernika	51	I ćw. XX w.
59.	Kamienica	Kopernika	53	1914 r.
60.	Kościół p.w. św. Anny	Kościelna	-	ok. 1330, 1550, 1581, pocz. XVII w., XIX w.
61.	Kamienica	Kościelna	2/4	XIX/XX w.
62.	Budynek plebanii	Kościelna	5	XIX/XX w.
63.	Kamienica	Kościelna	6	pocz. XX w.
64.	Dom	Kościelna	8	XIX/XX w.
65.	Kamienica	Kościelna	10	pocz. XX w.
66.	Kamienica	Kościelna	12	pocz. XX w.
67.	Kamienica	Kościelna	18	pocz. XX w.
68.	Kamienica	Kościelna	20	k. XVIII w.
69.	Kamienica	Kościelna	24	pocz. XX w.
70.	Dom	Kościelna	26	XIX/XX w.
71.	Dom	Kowalska	3	pocz. XIX w.
72.	Dom	Kowalska	5	pocz. XIX w.
73.	Figura przydrożna św. Jana	Kupnera	-	XIX w.
74.	Klasztor franciszkanów (później bernardynów)	Kupnera	-	pocz. XVI, XVII-XVIII, I. 20-te XX w.
75.	Kościół p.w. św. Jana	Kupnera	-	4 ćw. XV-XVI, pocz. XVII-XVIII w.
76.	Lubawskie Łazienki	Kupnera	-	1926r
77.	Kamienica	Kupnera	23/25	pocz. XX w.
78.	Kamienica	Kupnera	1	pocz. XX w.
79.	Kamienica	Kupnera	4	XIX/XX w.
80.	Kamienica	Kupnera	7	pocz. XX w.
81.	Kamienica	Kupnera	8	pocz. XX w.
82.	Kamienica	Kupnera	10	pocz. XX w.
83.	Kamienica	Kupnera	11	pocz. XX w.
84.	Budynek	Kupnera	12	pocz. XX w.
85.	Dom	Kupnera	13	pocz. XX w.
86.	Dom	Kupnera	14	XIX/XX w.
87.	Kamienica	Kupnera	17	pocz. XX w.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

88.	Dom	Kupnera	49	I ćw. XX w. – skreślony zarządzeniem nr 68/2019 Burmistrza Miasta Lubawa z dn. 12.09.2019 r.
89.	Kamienica	Kupnera	21	I ćw. XX w.
90.	Dom	Kupnera	26	pocz. XX w.
91.	Dom	Kupnera	29	pocz. XX w.
92.	Dom	Kupnera	30	k. XIX w.
93.	Dom	Kupnera	32	pocz. XIX w.
94.	Dom	Kupnera	36	pocz. XX w.
95.	Willa	Kupnera	38	pocz. XX w.
96.	Willa „Concordia”	Kupnera	54	1913 r.
97.	Dom	Ogrodowa	3a	pocz. XX w.
98.	Dom	Ogrodowa	5	pocz. XX w.
99.	Dom	Ogrodowa	7	pocz. XX w.
100.	Dom	Piaskowa	3	pocz. XX w.
101.	Kościół p.w. Nawiedzenia NMP w Lipach	Pielgrzyma	-	1870r., 1953r.
102.	Dom	Pl. Zamkowy	4	poł. XIX w.
103.	Dom	Pl. Zamkowy	5	XIX/XX w.
104.	Dom	Pl. Zamkowy	6	XIX/XX w.
105.	Dom	Pl. Zamkowy	8a	poł. XIX w.
106.	Dom	Pl. Zamkowy	8	poł. XIX w.
107.	Dom	Pod Murami	8	XIX/XX w.
108.	Dom	Pod Murami	9	XIX/XX w.
109.	Dom	Pod Murami	10	pocz. XX w.
110.	Dom	Pod Murami	28	XIV-XVI, XIX
111.	Dom	Pod Murami	30	XIV-XVI, XVII, XVIII
112.	Dom	Pomorska	3	XIX/XX w.
113.	Dom	Pomorska	7	XVIII/XIX w.
114.	Kamienica	Pomorska	9	I poł. XIX w.
115.	Dom	Pomorska	11	poł. XIX w.
116.	Dom	Pomorska	13	I poł. XIX w.
117.	Dom	Pomorska	15	poł. XIX w.
118.	Dom	Pomorska	17	XIX w.
119.	Dom	Pomorska	19	I poł. XIX w.
120.	Dom	Pomorska	21	I poł. XIX w.
121.	Dom	Pomorska	23	poł. XIX w.
122.	Dom	Pomorska	25a	I poł. XIX w.
123.	Dom	Pomorska	25	I poł. XIX w.
124.	Dom	Pomorska	27	poł. XIX w.
125.	Dom	Pomorska	28	pocz. XX w.
126.	Dom	Pomorska	30	pocz. XX w.
127.	Kamienica	Rynek	20	XIX/XX w.
128.	Kamienica	Rynek	21	XIX/XX w.
129.	Kamienica	Rynek	22	XIX/XX w.
130.	Budynek gospodarczy	Rzepnikowskiego	-	XIX/XX w.
131.	Dom	Rzepnikowskiego	1a	pocz. XX w.
132.	Dom	Rzepnikowskiego	1	pocz. XX w.
133.	Dom	Rzepnikowskiego	18	pocz. XX w.
134.	Dom	Rzepnikowskiego	24	pocz. XX w. – skreślony zarządzeniem nr 4/2015 Burmistrza Miasta Lubawa z dn. 21.01.2015 r.
135.	Dom	Rzepnikowskiego	30	pocz. XX w.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

136.	Dom	Rzepnikowskiego	34	pocz. XX w.
137.	Dom	Rzepnikowskiego	36	pocz. XX w.
138.	Dom	Rzepnikowskiego	40	pocz. XX w.
139.	Willa	Sądowa	3	XIX/XX w – dodany zarządzeniem nr 68/2019 Burmistrza Miasta Lubawa z dn. 12.09.2019 r.
140.	Dom	Sądowa	8	XIX/XX w – dodany zarządzeniem nr 68/2019 Burmistrza Miasta Lubawa z dn. 12.09.2019 r.
141.	Kamienica	Spichlerzowa	14	XIX/XX w.
142.	Kamienica	Św. Barbary	3	XIX w.
143.	Dom	Św. Barbary	7	pocz. XX w.
144.	Dom	Św. Barbary	8a	XIX/XX w.
145.	Dom	Św. Barbary	8	XIX/XX w.
146.	Budynek gospodarczy ze szczytem	Św. Barbary	9	XIX/XX w.
147.	Dom	Św. Barbary	10	pocz. XX w.
148.	Dom	Św. Barbary	12	pocz. XX w.
149.	Dom	Św. Barbary	14	pocz. XX w.
150.	Kamienica	Św. Barbary	20	XIX/XX w.
151.	Dom	Św. Barbary	22	pocz. XX w.
152.	Dom	Św. Barbary	23	pocz. XX w.
153.	Dom	Św. Barbary	24	pocz. XX w.
154.	Dom	Św. Barbary	24	pocz. XX w. podwójny wpis poz.153
155.	Dom	Św. Barbary	25	pocz. XX w.
156.	Dom	Św. Barbary	29	pocz. XX w.
157.	Dom	Św. Barbary	30	pocz. XX w.
158.	Pomnik Chrystusa Króla	Warszawska	-	po 1945r. (w miejscu zdemontowanego przez hitlerowców)
159.	Kamienica	Warszawska	5	pocz. XX w.
160.	Kamienica	Warszawska	7	pocz. XX w.
161.	Kamienica	Warszawska	9	pocz. XX w.
162.	Kamienica	Warszawska	12	pocz. XX w.
163.	Dom	Warszawska	13	poł. XIX w.
164.	Kamienica	Warszawska	14	I ćw. XX w.
165.	Budynek – Młyn wodny	Wyzwolenia	-	XIX/XX w.
166.	Kamienica	Zamkowa	2a	XIX/XX w.
167.	Kamienica	Zamkowa	2	XIX/XX w.
168.	Kamienica	Zamkowa	4	XIX/XX w.
169.	Kamienica	Zamkowa	6	pocz. XX w.
170.	Kamienica	Zamkowa	8	pocz. XX w.
171.	Kamienica	Zamkowa	9	I poł. XX w.
172.	Kamienica	Zamkowa	10	pocz. XX w.
173.	Kamienica	Zamkowa	11	koniec XIX w.
174.	Kamienica	Zamkowa	12	poł. XIX w.
175.	Kamienica	Zamkowa	13	I poł. XX w.
176.	Kamienica	Zamkowa	14	I poł. XIX w.
177.	Kamienica	Zamkowa	15	koniec XIX w.
178.	Kamienica	Zamkowa	16	I ćw. XX w.
179.	Kamienica	Zamkowa	17	I poł. XX w.
180.	Kamienica	Zamkowa	23	koniec XVIII w.
181.	Dom	Zamkowa	27	pocz. XVIII w.

W granicach obszarów objętych I etapem zmiany studium nie znajdują się obiekty ani obszary ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

W granicach obszarów objętych II etapem zmiany studium nie znajdują się obiekty ani obszary ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

10.5. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki ruchome wpisane do rejestru zabytków

Tabela 22 Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków

Lp.	Rodzaj obiektu	Ulica	Data wpisu do rejestru	Nr w rejestrze
1	dom	ul. Bankowa 1	1 sierpnia 1957	A-364
20	kościół św. Barbary wraz z wyposażeniem wnętrza	ul. Grunwaldzka 9	28 września 1953	A-119
24	Zespół Szpitala Miejskiego p.w. św. Jerzego (3 budynki i ogrodzenie)	ul. Grunwaldzka 11A, 13 św. Barbary 2-6	8 września 2003	A-4258
2	dom	ul. Jagiellońska 9	3 sierpnia 1968	A-1073
4	dom	ul. Kilińskiego 4	1 sierpnia 1957	A-361
3	dom	ul. Kilińskiego 6	1 sierpnia 1957	A-359
22	kościół św. Anny	ul. Kościelna	20 marca 1957	A-220
5	dom	ul. Kościelna 20	4 sierpnia 1957	A-382
18	klasztor po franciszkański (od 1580 r. bernardynów)	ul. Kupnera	4 sierpnia 1957	A-383
21	kościół św. Jana Chrzciciela i św. Michała	ul. Kupnera	22 marca 1957	A-229
6	kamienica – dawna plebania	ul. Kupnera 17	13 lutego 2012	A-4589
23	kościół odpustowy p.w. Nawiedzenia NMP z cmentarzem przykościelnym	ul. Pielgrzyma	3 sierpnia 1968	A-1071
8	dom – dawna baszta	ul. Pod Murami 28	21 maja 1968	A-935
7	dom – dawna baszta	ul. Pod Murami 30	3 sierpnia 1957	A-381
13	dom	ul. Pomorska 7	1 sierpnia 1957	A-376
12	dom	ul. Pomorska 9	1 sierpnia 1957	A-362
9	dom	ul. Pomorska 11	1 sierpnia 1957	A-356
10	dom	ul. Pomorska 21	1 sierpnia 1957	A-357
11	dom	ul. Pomorska 25	1 sierpnia 1957	A-358
14	dom	ul. Zamkowa 4	1 sierpnia 1957	A-379
15	dom	ul. Zamkowa 14	1 sierpnia 1957	A-375
16	dom	ul. Zamkowa 27	1 sierpnia 1957	A-363
19	UKŁAD URBANISTYCZNY - STARE MIASTO LUBAWA ŁĄCZNIE Z MURAMI OBRONNYMI ORAZ OBSZAR 50M. NA ZEWN. OD MURÓW		31 grudnia 1953	A-129
17	ruiny zamkowe biskupów chełmińskich		4 sierpnia 1957	A-384
25	mury obronne i otoczenie 50 - 100 m oraz zabudowa na tych murach *		1 sierpnia 1957	A-377

* opis z innego źródła: obwarowania miejskie przy ulicach Pod Murami, Pomorskiej i Bankowej wraz z zabudową na tych murach; zaktualizowano numery wpisu do rejestru zgodnie ze stanem na 19-01-2021 r. – źródło: dane WUOZ Olsztyn

Odnosnie budynków w rejestrze zabytków nieruchomych - ochronie podlega usytuowanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ich gabaryty, bryła, historyczna forma

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

architektoniczna, w tym kształt dachów, historyczna dyspozycja ścian, historyczny detal architektoniczny w tym wielkość, kształt otworów okiennych i drzwiowych wraz z historycznymi podziałami stolarki, historyczne materiały budowlane i historyczna kolorystyka. Wszelkie działania i odstępstwa od wyżej wymienionych zasad wymagają uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Na terenach przykościelnych wpisanych do rejestru zabytków obowiązują następujące ustalenia: zakres prac remontowych, porządkowanie otoczenia, wycinka drzew i krzewów, nasadzenia roślinne, zagospodarowanie przestrzenno-funkcjonalne oraz rewaloryzacja terenów przykościelnych w obrębie wpisu do rejestru zabytków powinny być uzgadniane z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

W strefach A pełnej ochrony konserwatorskiej – znalazły się wszystkie zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków wraz z otoczeniem. Szczegóły zostały przedstawione w rozdziale 10.7.

Powyższe ustalenia należy uwzględnić przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 23 Zabytki ruchome wpisane do rejestru zabytków

Lp.	Nr rejestru	Miejsce przechowywania zabytku	Data wpisu	Przedmiot ochrony	Ilość
1	B-136	Kościół parafialny pw. Św. Jana i Michała	26.02.1993 r.	Elementy wyposażenia kościoła	20
2	B-135	Kościół filialny pw. Św. Barbary	24.11.1992 r.	Elementy wyposażenia kościoła	11
3	B-154	Kościół parafialny pw. Św. Anny	27.12.1995 r.	Elementy wyposażenia kościoła	187
				Razem:	218

W granicach obszarów objętych I etapem zmiany studium nie znajdują się obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków.

W granicach obszarów objętych II etapem zmiany studium nie znajdują się obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków.

10.6. Inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz wyznaczone przez Burmistrza

Tabela 24 Inne zabytki nieruchome: znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków – oznaczone literą „w”; wyznaczone przez Burmistrza – oznaczone literą „g”

Lp.	Obiekt	Ulica	Nr	w/g
1.	Kamienica	19 stycznia	4	g
2.	Dom	19 stycznia	19a	g
3.	Dom	19 stycznia	19b	g
4.	Dom	19 stycznia	31	g

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

5.	Dom	Bankowa	1A	g
6.	Dom	Bankowa	7	g
7.	Pomnik rozstrzelanych	Browarowa	1	g
8.	Browar	Browarowa	1	g
9.	Dom	Dworcowa	3	g
10.	Budynek dworca wraz z budynkiem gospodarczym	Dworcowa	5	gw
11.	Dom	Dworcowa	8	gw
12.	Willa	Dworcowa	22	gw
13.	Park (dawny cmentarz ewangelicki)	Dworcowa	-	g
14.	Dom wraz ze słupkami bramy	Gdańska	5	g
15.	Kamienica	Gdańska	8	g
16.	Kamienica	Gdańska	9	gw
17.	Dom	Gdańska	11	g
18.	Kamienica	Gdańska	12/14	gw
19.	Dom	Gdańska	16	g
20.	Kamienica	Gdańska	17c	g
21.	Kamienica	Gdańska	18	g
22.	Kamienica	Gdańska	20	gw
23.	Kamienica	Gdańska	22	gw
24.	Dom	Gdańska	24	gw
25.	Kamienica	Grunwaldzka	3	gw
26.	Dom	Grunwaldzka	4	g
27.	Dom	Grunwaldzka	5	g
28.	Dom	Grunwaldzka	12	g
29.	Budynek	Grunwaldzka	16	gw
30.	Kamienica	Grunwaldzka	19	gw
31.	Kościół p.w. św. Barbary	Grunwaldzka	-	g
32.	Pomnik i cmentarz żołnierzy radzieckich	Grunwaldzka	-	gw
33.	Dom	Jagiellońska	1	g
34.	Dom	Kilińskiego	2	g
35.	Dom	Kopernika	4	g
36.	Dom	Jagiellońska	8a	g
37.	Budynek	Kopernika	14	g
38.	Dom	Kopernika	15	g
39.	Dom	Kopernika	17	g
40.	Kamienica	Kopernika	18	g
41.	Dom	Kopernika	27	g
42.	Kamienica	Kopernika	33	g
43.	Kamienica	Kopernika	35	g
44.	Dom	Kopernika	37	g
45.	Dom	Kopernika	43	g
46.	Dom	Kopernika	51	g
47.	Kamienica	Kopernika	53	g
48.	Kamienica	Kościelna	2/4	gw
49.	Budynek plebanii	Kościelna	5	gw
50.	Kamienica	Kościelna	6	g
51.	Dom	Kościelna	8	gw
52.	Kamienica	Kościelna	10	g
53.	Kamienica	Kościelna	12	g

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

54.	Kamienica	Kościelna	18	g
55.	Kamienica	Kościelna	24	gw
56.	Dom	Kościelna	26	gw
57.	Dom	Kowalska	3	g
58.	Dom	Kowalska	5	g
59.	Kamienica	Kupnera	1	gw
60.	Kamienica	Kupnera	4	gw
61.	Kamienica	Kupnera	7	g
62.	Kamienica	Kupnera	8	g
63.	Kamienica	Kupnera	10	g
64.	Kamienica	Kupnera	11	g
65.	Budynek	Kupnera	12	g
66.	Dom	Kupnera	13	g
67.	Dom	Kupnera	14	g
68.	Kamienica	Kupnera	21	gw
69.	Dom	Kupnera	26	gw
70.	Dom	Kupnera	29	g
71.	Dom	Kupnera	30	g
72.	Dom	Kupnera	32	g
73.	Dom	Kupnera	36	gw
74.	Willa	Kupnera	38	gw
75.	Willa „Concordia”	Kupnera	54	gw
76.	Figura przydrożna św. Jana	Kupnera	-	g
77.	Lubawskie Łazienki	Kupnera	-	g
78.	Kamienica	Kupnera	23/25	g
79.	Dom	Ogrodowa	5	g
80.	Dom	Ogrodowa	7	g
81.	Dom	Ogrodowa	3a	g
82.	Dom	Piaskowa	3	g
83.	Dom	PL. Zamkowy	4	g
84.	Dom	PL. Zamkowy	5	g
85.	Dom	PL. Zamkowy	6	g
86.	Dom	PL. Zamkowy	8	g
87.	Dom	PL. Zamkowy	8a	g
88.	Dom	Pod Murami	8	g
89.	Dom	Pod Murami	9	g
90.	Dom	Pod Murami	10	g
91.	Dom	Pomorska	3	g
92.	Dom	Pomorska	7	g
93.	Dom	Pomorska	13	g
94.	Dom	Pomorska	15	g
95.	Dom	Pomorska	17	g
96.	Dom	Pomorska	19	g
97.	Dom	Pomorska	23	g
98.	Dom	Pomorska	25a	g
99.	Dom	Pomorska	27	g
100.	Dom	Pomorska	28	g
101.	Dom	Pomorska	30	g
102.	Kamienica	Rynek	20	g

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

103.	Kamienica	Rynek	21	gw
104.	Kamienica	Rynek	22	gw
105.	Dom	Rzepnikowskiego	1	g
106.	Dom	Rzepnikowskiego	1a	g
107.	Dom	Rzepnikowskiego	18	g
108.	Dom	Rzepnikowskiego	30	g
109.	Dom	Rzepnikowskiego	34	g
110.	Dom	Rzepnikowskiego	36	g
111.	Dom	Rzepnikowskiego	40	g
112.	Budynek gospodarczy	Rzepnikowskiego	-	g
113.	Kamienica	Spichlerzowa	14	g
114.	willa	Sądowa	3	gw
115.	Dom	Sądowa	8	gw
116.	Kamienica	Św. Barbary	3	gw
117.	Dom	Św. Barbary	7	g
118.	Dom	Św. Barbary	8	gw
119.	Dom	Św. Barbary	8a	gw
120.	Budynek gospodarczy ze szczytem	Św. Barbary	9	g
121.	Dom	Św. Barbary	10	g
122.	Dom	Św. Barbary	12	g
123.	Dom	Św. Barbary	14	g
124.	Kamienica	Św. Barbary	20	g
125.	Dom	Św. Barbary	22	g
126.	Dom	Św. Barbary	23	g
127.	Dom	Św. Barbary	24	g
128.	Dom	Św. Barbary	25	g
129.	Dom	Św. Barbary	29	g
130.	Dom	Św. Barbary	30	gw
131.	Kamienica	Warszawska	5	gw
132.	Kamienica	Warszawska	7	gw
133.	Kamienica	Warszawska	9	gw
134.	Kamienica	Warszawska	12	gw
135.	Dom	Warszawska	13	g
136.	Kamienica	Warszawska	14	gw
137.	Pomnik Chrystusa Króla	Warszawska	-	g
138.	Budynek – Młyn wodny	Wyzwolenia	-	g
139.	Kamienica	Zamkowa	2	gw
140.	Kamienica	Zamkowa	2a	g
141.	Kamienica	Zamkowa	6	g
142.	Kamienica	Zamkowa	8	gw
143.	Kamienica	Zamkowa	9	g
144.	Kamienica	Zamkowa	10	gw
145.	Kamienica	Zamkowa	11	gw
146.	Kamienica	Zamkowa	12	g
147.	Kamienica	Zamkowa	13	g
148.	Kamienica	Zamkowa	15	gw
149.	Kamienica	Zamkowa	16	g
150.	Kamienica	Zamkowa	17	gw
151.	Kamienica	Zamkowa	23	g

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

152.	Obwarowania miejskie	-	-	g
153.	Ogrodzenie wraz z cmentarzem parafialnym	-	-	g

Zasady ochrony budynków – powinny zostać ustalone przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy wydawaniu stosownych decyzji oraz przy wykonywaniu innych opracowań i ewidencji, w tym ich aktualizacji – budynki zabytkowe mogą podlegać weryfikacji.

Na terenie parku „Łazienki Lubawskie”, będącego w ewidencji zabytków, obowiązują następujące ustalenia:

- ochrona drzewostanu, układu przestrzennego i kompozycyjnego,
- przyszłe zagospodarowanie powinno być wynikiem analizy historycznego układu przestrzenno-kompozycyjnego, dzięki czemu w sposób racjonalny można połączyć istniejący częściowo układ historyczny z bieżącymi potrzebami i funkcjami danego terenu zieleni parkowej,
- wymóg uzyskania opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków dotyczącej wszelkich działań.

Na terenach cmentarzy (komunalny i żołnierzy) przy ul. Grunwaldzkiej oraz dawnego cmentarza (obecnie park) przy skrzyżowaniu ulic Gdańskiej i Dworcowej, będących w ewidencji zabytków, obowiązują następujące ustalenia:

- ochrona drzewostanu i układu przestrzenno-kompozycyjnego,
- jako miejsca pamięci podlegają szczególnej trosce ze względu na wartości kulturowe, historyczne i przestrzenne,
- uczytelnienie w przestrzeni obecności cmentarza oraz zadbanie o jego uporządkowanie i utrzymanie jego charakteru,
- wymóg uzyskania opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków dotyczącej wszelkich działań.

Powyższe ustalenia należy uwzględnić przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

10.7. Strefy konserwatorskie – pełnej ochrony konserwatorskiej, ochrony konserwatorskiej, ochrony ekspozycji, ochrony krajobrazu

Przyjmuje się następujące strefy konserwatorskie, oznaczone na rysunku „Studium...”:

1) strefy A pełnej ochrony konserwatorskiej

- a) strefy obejmujące wszystkie zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków wraz z otoczeniem: układ urbanistyczny Starego Miasta z murami obronnymi i otoczeniem, zabudowa na murach, ruiny zamkowe biskupów chełmińskich z otoczeniem, 4 kościoły z otoczeniem, klasztor pofranciszkański, zespół szpital miejskiego, kamienica (dawna plebania) oraz domy;
- b) obowiązuje zgodnie z ustaleniami mpzp:
 - ochrona historycznych wartości Starego Miasta i Sanktuarium w Lipach;

- zachowanie zasad rozplanowania, w tym układu ulic i placów, linii zabudowy i podziału działek;
 - restauracja obiektów zabytkowych; eliminacja ruchu ciężkiego i ograniczenia ruchu samochodów osobowych;
 - uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: wytycznych do projektowania, uzgadniania koncepcji i projektu technicznego, zezwolenia na realizację;
- c) dodatkowo zgodnie z rozdziałem 10.5. „Studium...”:
- odnośnie budynków w rejestrze zabytków nieruchomych – ochronie podlega usytuowanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ich gabaryty, bryła, historyczna forma architektoniczna, w tym kształt dachów, historyczna dyspozycja ścian, historyczny detal architektoniczny w tym wielkość, kształt otworów okiennych i drzwiowych wraz z historycznymi podziałami stolarki, historyczne materiały budowlane i historyczna kolorystyka; wszelkie działania i odstępstwa od wyżej wymienionych zasad wymagają uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - na terenach przykościelnych wpisanych do rejestru zabytków obowiązują następujące ustalenia: zakres prac remontowych, porządkowanie otoczenia, wycinka drzew i krzewów, nasadzenia roślinne, zagospodarowanie przestrzenno-funkcjonalne oraz rewaloryzacja terenów przykościelnych w obrębie wpisu do rejestru zabytków powinny być uzgadniane z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- d) dodatkowo zgodnie z rozdziałem 10.2. „Studium...” przewiduje się:
- Rewitalizację Zamku Biskupów Chełmińskich;
 - Rewitalizację Starego Miasta;

2) strefy B ochrony konserwatorskiej

- a) strefy obejmują tereny historycznych przedmieść wokół Starego Miasta oraz bezpośrednie otoczenie kościoła w Lipach;
- b) obowiązuje zgodnie z ustaleniami mpzp:
- opracowanie projektu z uwzględnieniem historycznej kompozycji urbanistycznej i brył budynków, restauracji i modernizacji obiektów historycznych, likwidacji obiektów dysharmonizujących;
 - uzgadnianie projektu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- c) przewiduje się rewitalizację części terenów położonych w strefie B wokół Starego Miasta;

3) strefy E ochrony ekspozycji

- a) strefy obejmują tereny ekspozycji Starego Miasta i Sanktuarium w Lipach
- b) obowiązuje zgodnie z ustaleniami mpzp:
- ochrona ekspozycji Starego Miasta i Sanktuarium w Lipach;
 - zakaz wprowadzenia funkcji i zabudowy uzupełniającej w stosunku do funkcji podstawowych określonych planem;

- c) dodatkowo należy chronić strefy ekspozycji przed obiektami wyższymi niż obiekty obecnie istniejące;
 - d) dla obszarów nr 2, 3 i 7 objętych I etapem zmiany studium obowiązuje realizacja ochrony poprzez ustalenia w planach miejscowych jej zasad, w szczególności:
 - zachowanie powiązań widokowych,
 - ustalenie zasad kształtowania zabudowy, w tym dostosowanie parametrów zabudowy do potrzeb ekspozycji zabytkowych zespołów zabudowy Starego Miasta i Sanktuarium w Lipach;
 - e) dla obszarów nr 6, 7 i 8 objętych II etapem zmiany studium obowiązuje realizacja ochrony poprzez ustalenia jej zasad w planach miejscowych, w szczególności:
 - zachowanie powiązań widokowych,
 - ustalenie zasad kształtowania zabudowy, w tym dostosowanie parametrów zabudowy do potrzeb ekspozycji zabytkowego zespołu zabudowy Starego Miasta.
- 4) **strefy K ochrony krajobrazu**
- a) strefy obejmują dwa cmentarze (komunalny i żołnierszy) przy ul. Grunwaldzkiej, dawny cmentarz (obecnie park) przy skrzyżowaniu ulic Gdańskiej i Dworcowej, park „Łazienki Lubawskie” z otoczeniem oraz miejsce po cmentarzu żydowskim na północ od ul. Kupnera
 - b) obowiązuje zgodnie z ustaleniami mpzp:
 - pełna ochrona istniejącego historycznego krajobrazu cmentarzy i parku,
 - wprowadzenie zmian wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
 - c) dodatkowo zgodnie z rozdziałem 10.6. „Studium...”:
 - na terenie parku „Łazienki Lubawskie”, będącego w ewidencji zabytków, obowiązują następujące ustalenia: ochrona drzewostanu, układu przestrzennego i kompozycyjnego; przyszłe zagospodarowanie powinno być wynikiem analizy historycznego układu przestrzenno-kompozycyjnego, dzięki czemu w sposób racjonalny można połączyć istniejący częściowo układ historyczny z bieżącymi potrzebami i funkcjami danego terenu zieleni parkowej; wymóg uzyskania opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków dotyczącej wszelkich działań
 - na terenach cmentarzy (komunalny i żołnierszy) przy ul. Grunwaldzkiej oraz dawnego cmentarza (obecnie park) przy skrzyżowaniu ulic Gdańskiej i Dworcowej, będących w ewidencji zabytków, obowiązują następujące ustalenia: ochrona drzewostanu i układu przestrzenno-kompozycyjnego; jako miejsca pamięci podlegają szczególnej trosce ze względu na wartości kulturowe, historyczne i przestrzenne; ucztyelnienie w przestrzeni obecności cmentarza oraz zadbanie o jego uporządkowanie i utrzymanie jego charakteru; wymóg uzyskania opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków dotyczącej wszelkich działań;
 - d) dodatkowo zgodnie z rozdziałem 10.2. „Studium...” przewiduje się: Rewitalizację Parku Łazienki Lubawskie.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

Obszary nr 2, 3 i 7 objęte I etapem zmiany studium położone są w granicach strefy ochrony ekspozycji E.

Część obszarów objętych II etapem zmiany studium położona jest w granicach strefy ochrony ekspozycji Starego Miasta – strefa E.

10.8. Archeologiczne dziedzictwo kulturowe – stanowiska archeologiczne i strefy ich ochrony

Uwarunkowania i kierunki polityki przestrzennej dotyczącej stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków archeologicznych

W granicach miasta Lubawa znajdują się 2 stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, dla których na rysunku „Studium...” oznacza się – strefy W pełnej ochrony archeologicznej.

Tabela 25 Strefy W pełnej ochrony archeologicznej Dotyczy: stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków w mieście Lubawa

Nr strefy W na rysunku Studium	Miejscowość	AZP Nr obszaru	AZP Nr stanowiska w obszarze	AZP Nr stanowiska w miejsc.	Funkcja	Chronologia	Rejestr zabytków
1	Lubawa	30-54	41	I	grodzisko stożkowe	średniowiecze	wpis do rejestru zabytków 12 czerwca 1969 r. pod nr C-065
2	Lubawa	30-54	43 42	III II	nawarstwienia kulturowe starego miasta wraz z zamkiem (w miejscu zamku grodzisko z okresu wcześniejszego)	średniowiecze średniowiecze (wczesne średniowiecze)	wpis do rejestru zabytków 18 maja 1992 r. pod nr C-152

Wszelkie prace i roboty oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe wolno prowadzić tylko za zezwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Określa się następujące kierunki polityki przestrzennej dotyczącej stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków:

- ochrona grodziska stożkowego o własnej formie krajobrazowej,
- zachowanie i właściwe utrzymanie,
- uczytelnienie i ekspozycja w krajobrazie miasta.

Uwarunkowania i kierunki polityki przestrzennej dotyczącej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych

W granicach miasta Lubawa znajduje się także 56 stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, posiadających również swoją wartość

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

dla dziedzictwa kulturowego miasta i budujących jego lokalną tożsamość. Dla tych stanowisk archeologicznych oznacza się na rysunku „Studium...” – strefy OW ochrony archeologicznej.

Przyjmuje się konieczność wpisania tych stanowisk archeologicznych do gminnej ewidencji zabytków oraz objęcia i sprawowania ochrony na podstawie zapisów aktów prawa miejscowego, w szczególności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 26 Strefy OW ochrony archeologicznej (Dotyczy: stanowisk archeologicznych w wojewódzkiej ewidencji zabytków w mieście Lubawa)

Nr strefy OW na rysunku Studium	Miejscowość	AZP Nr obszaru	AZP Nr stanowiska w obszarze	AZP Nr Stanowiska w miejsc.	Funkcja	Chronologia
1	Lubawa	29-54	24	IV	śląd osadnictwa osada	epoka kamienna średniowiecze
2	Lubawa	29-54	25	V	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	okres wpływów rzymskich średniowiecze okres nowożytny
3	Lubawa	29-54	26	VI	osada śląd osadnictwa	średniowiecze okres nowożytny
4	Lubawa	29-54	27	VII	śląd osadnictwa śląd osadniczy	wczesne średniowiecze średniowiecze
5	Lubawa	29-54	28	VIII	śląd osadnictwa osada śląd osadnictwa	epoka kamienna średniowiecze okres nowożytny
6	Lubawa	29-54	29	IX	śląd osadnictwa osada osada śląd osadnictwa osada	epoka kamienna okres wpływów rzymskich wczesne średniowiecze średniowiecze okres nowożytny
7	Lubawa	29-54	30	X	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka kamienna średniowiecze pradzieje
8	Lubawa	29-54	32	XI	śląd osadnictwa	epoka kamienna
9	Lubawa	29-54	36	XII	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka kamienna średniowiecze okres nowożytny pradzieje
10	Lubawa	29-54	37	XIII	śląd osadnictwa	epoka kamienna
11	Lubawa	29-54	38	XIV	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze średniowiecze
12	Lubawa	29-54	39	XV	osada śląd osadnictwa	średniowiecze okres nowożytny
13	Lubawa	29-54	40	XVI	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	średniowiecze okres nowożytny
14	Lubawa	29-54	41	XVII	osada śląd osadnictwa	średniowiecze okres nowożytny
15	Lubawa	29-54	46	XVIII	śląd osadnictwa	średniowiecze
16	Lubawa	29-54	48	XIX	śląd osadnictwa	średniowiecze

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

17	Lubawa	29-54	49	XX	śląd osadnictwa	średniowiecze
18	Lubawa	29-54	50	LIX	śląd osadnictwa	średniowiecze
19	Lubawa	30-54	1	XXI	śląd osadnictwa osada osada	epoka kamienna średniowiecze okres nowożytny
20	Lubawa	30-54	2	XXII	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka kamienna wczesna epoka żelaza średniowiecze okres nowożytny
21	Lubawa	30-54	3	XXIII	osada osada	średniowiecze okres nowożytny
22	Lubawa	30-54	4	XXIV	śląd osadnictwa	średniowiecze
23	Lubawa	30-54	5	XXV	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	średniowiecze okres nowożytny
24	Lubawa	30-54	6	XXVI	osada osada	średniowiecze okres nowożytny
25	Lubawa	30-54	7	XXVII	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	średniowiecze okres nowożytny
26	Lubawa	30-54	8	XXVIII	śląd osadnictwa osada	średniowiecze okres nowożytny
27	Lubawa	30-54	9	XXIX	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	średniowiecze okres nowożytny
28	Lubawa	30-54	10	XXX	śląd osadnictwa osada	średniowiecze okres nowożytny
29	Lubawa	30-54	11	XXXI	śląd osadnictwa osada	średniowiecze okres nowożytny
30	Lubawa	30-54	12	XXXII	śląd osadnictwa osada	średniowiecze okres nowożytny
31	Lubawa	30-54	13	XXXIII	osada	okres nowożytny
32	Lubawa	30-54	14	XXXIV	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	średniowiecze okres nowożytny
33	Lubawa	30-54	15	XXXV	śląd osadnictwa osada	średniowiecze okres nowożytny
34	Lubawa	30-54	16	XXXVI	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	średniowiecze okres nowożytny
35	Lubawa	30-54	17	XXXVII	śląd osadnictwa osada	średniowiecze okres nowożytny
36	Lubawa	30-54	18	XXXVII I	śląd osadnictwa osada	średniowiecze okres nowożytny
37	Lubawa	30-54	19	XXXIX	śląd osadnictwa osada	średniowiecze okres nowożytny
38	Lubawa	30-54	20	XL	osada osada	średniowiecze okres nowożytny
39	Lubawa	30-54	21	XLI	osada osada	średniowiecze okres nowożytny
40	Lubawa	30-54	22	XLII	osada osada	średniowiecze okres nowożytny
41	Lubawa	30-54	23	XLIII	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka kamienna średniowiecze okres nowożytny
42	Lubawa	30-54	24	XLIV	śląd osadnictwa	wczesna epoka żelaza

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

					śląd osadnictwa śląd osadnictwa	średniowiecze okres nowożytny
43	Lubawa	30-54	25	XLV	śląd osadnictwa osada śląd osadnictwa	średniowiecze okres nowożytny pradzieje
44	Lubawa	30-54	26	XLVI	osada osada	średniowiecze okres nowożytny
45	Lubawa	30-54	27	XLVII	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	średniowiecze okres nowożytny pradzieje
46	Lubawa	30-54	28	XLVIII	osada osada	średniowiecze okres nowożytny
47	Lubawa	30-54	29	XLIX	osada osada	średniowiecze okres nowożytny
48	Lubawa	30-54	36	L	osada śląd osadnictwa śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze średniowiecze pradzieje
49	Lubawa	30-54	37	LI	śląd osadnictwa osada osada	epoka kamienna okres wpływów rzymskich średniowiecze
50	Lubawa	30-54	8	LII	osada	średniowiecze
51	Lubawa	30-54	39	LIII	śląd osadnictwa	średniowiecze
52	Lubawa	30-54	40	LIV	śląd osadnictwa	średniowiecze
53	Lubawa	30-54	58	LV	śląd osadnictwa	średniowiecze
54	Lubawa	30-54	59	LVI	osada	średniowiecze
55	Lubawa	30-54	60	LVII	osada	średniowiecze
56	Lubawa	30-54	62	LVIII	śląd osadnictw	epoka kamienna

Określa się następujące kierunki ochrony i kierunki polityki przestrzennej w strefach ochrony archeologicznej OW:

- 1) wymóg przeprowadzenia na obszarach stanowisk archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi realizowanymi w trakcie procesu inwestycyjnego, w zakresie określonym pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków
- 2) po rozpoznaniu wartości kulturowych stanowiska archeologicznego na podstawie wyników archeologicznych badań interwencyjnych, w szczególnych przypadkach, może być niezbędne przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych w zakresie określonym pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków; po zakończeniu badań archeologicznych teren będzie mógł być trwale zainwestowany
- 3) wymóg uzgodnienia wszystkich planów i projektów dotyczących terenów wyznaczonych stref ochrony archeologicznej OW z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

W granicach obszarów nr 1 i 10 objętych I etapem zmiany studium znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefą ochrony archeologicznej OW.

W granicach obszarów objętych II etapem zmiany studium znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefą ochrony archeologicznej OW.

11. KOMUNIKACJA – UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU

11.1. Droga krajowa nr 15

Przez teren miasta Lubawa przebiega droga krajowa nr 15 Toruń – Nowe Miasto Lubawskie – Lubawa – Ostróda w klasie GP (główna ruchu przyspieszonego) o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 25 m.

Tabela 27 Wykaz dróg krajowych

L.p.	Nazwa	Numer drogi	Długość (m)
1	ul. Olsztyńska	15	3 548
2	ul. Toruńska	15	
Razem		3 548 m	

Przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględniać wymagania z zakresu ochrony przed hałasem i drganiami (wibracjami) zawarte w rozdziale 9.8 i przepisach odrębnych.

11.2. Drogi wojewódzkie nr 537 i nr 541

Przez teren miasta Lubawa przebiegają następujące drogi wojewódzkie – wg informacji z Zarządu Dróg Wojewódzkich:

- 1) nr 537 Lubawa – Frygnowo – Pawłowo w klasie drogi (ulicy) zbiorczej Z,
- 2) nr 541 Lubawa – Lidzbark – (Żuromin – Dobrzyń) w klasie drogi (ulicy) **główniej G¹⁸**.

Tabela 28 Wykaz dróg wojewódzkich

L.p.	Nazwa	Numer drogi	Długość (m)
1	Kupnera	DW 537	2 789
2	19 – go Stycznia	DW 537	1 000
3	Wyzwolenia	DW 541	800
4	Dworcowa – od skrzyżowania z ul. Wyzwolenia, ul. Przemysłową i ul. Gdańską do skrzyżowania z ulicą Składową	DW 541	980
5	Składowa	DW 541	950
6	Sadowa	DW 541	1 045
Razem		7 564	

W latach 2013-2014 przeprowadzono rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 541 na odcinku Lubawa-Lidzbark z budową nowego odcinka na terenie miasta Lubawa od ul. Wyzwolenia do ul. 19 Stycznia.

Przebieg dróg wojewódzkich nr 537 i nr 541 po zmianie numeracji przedstawiono na rysunku „Studium...”

Dopuszcza się możliwość rozbudowy i modernizacji dróg wojewódzkich.

¹⁸ Zgodnie z ustaleniami „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego” (2018 r.)

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

Przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić wymagania z zakresu ochrony przed hałasem i drganiami (wibracjami) zawarte w rozdziale 9.8 i przepisach odrębnych.

11.3. Drogi i ulice powiatowe

W mieście Lubawa występują drogi i ulice powiatowe wymienione w tabeli poniżej.

Tabela 29 Wykaz dróg powiatowych

Lp.	Numer drogi/ulicy	Nazwa drogi/ulicy	Klasa drogi
Lubawa – ulice w ciągach dróg powiatowych			
1.	1343 N	Kopernika (Lubawa - Losy)	dojazdowa D
2.	1272 N	Przemysłowa (Lubawa - Targowisko Dolne - Rakowice)	lokalna L
3.	1345 N	Dworcowa (Lubawa-Mortęgi-gr. woj.-Kuligi) – droga pozbawiona kategorii powiatowej na odcinku od skrzyżowania z ul. Wyzwolenia, ul. Przemysłową i ul. Gdańską do skrzyżowania z ulicą Składową uchwała Nr XLVII\382\14 Rady Powiatu Iławskiego z dn. 25.09.2014 r.	lokalna L
Lubawa – ulice powiatowe			
4.	2856 N	Poznańska – droga pozbawiona kategorii powiatowej uchwała Nr XXXV/264/17 Rady Powiatu Iławskiego z dn. 28.09.2017 r.	zbiorcza Z
5.	2857 N	Prusa – droga pozbawiona kategorii powiatowej uchwała Nr XLIII/277/10 Rady Powiatu Iławskiego z dn. 23.09.2010 r.	zbiorcza Z
6.	2859 N	Rzepnikowskiego – droga pozbawiona kategorii powiatowej uchwała Nr XXXV/264/17 Rady Powiatu Iławskiego z dn. 28.09.2017 r.	zbiorcza L
7.	2862 N	Towarowa	lokalna L
8.	2863 N	Warszawska – droga pozbawiona kategorii powiatowej uchwała Nr XXXV/264/17 Rady Powiatu Iławskiego z dn. 28.09.2017 r.	lokalna L

Dopuszcza się możliwość rozbudowy i modernizacji dróg powiatowych. Preferowane przy działaniach modernizacyjnych powinny być w pierwszej kolejności ulice położone przy terenach zabudowanych.

W przypadku przebudowy – remontu dróg i ulic powiatowych dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego w obrębie sąsiednich działek.

Przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić wymagania z zakresu ochrony przed hałasem i drganiami (wibracjami) zawarte w rozdziale 9.8 i przepisach odrębnych.

11.4. Drogi i ulice gminne oraz pozostałe

W mieście Lubawa występują następujące drogi/ulice gminne (miejskie) z numerami:

Tabela 30 Wykaz dróg gminnych

Numer drogi	Przebieg drogi / ulica
G 210001	ul. Sadowa
G 210002	ul. Składowa – pozbawiona kategorii drogi gminnej na odcinku od skrzyżowania z ul. Sadową w kierunku ul. Dworcowej – uchwała nr XXXIX/385/2014 Rady Miasta Lubawa z dn. 17.09.2014 r.
G 210003	ul. Bolesława Chrobrego
G 210004	ul. Kazimierza Wielkiego (działka 189/1 obręb 7) – droga zaliczona do kategorii gminnej uchwałą Nr XI/117/2019 Rady Miasta Lubawa z dn. 29.11.2019 r.
G 210005	ul. Królowej Jadwigi
G 210006	ul. Mieszka I
G 210007	ul. Papieża Jana Pawła II
G 210008	ul. Biblii Gutenberga
G 210009	ul. Pod Murami
G 210010N	ul. Łącznikowa
G 210011	ul. Ratuszowa
G 210012N	ul. Kościelna
G 210013N	ul. Krótka
G 210014N	ul. Biskupia
G 210015	ul. Spichlerzowa
G 210016	ul. Zamkowa
G 210017/G13	ul. Plac 700 Leśna Plac Zamkowy – nazwa zmieniona uchwałą Nr XVI/168/2020 Rady Miasta Lubawa z dn. 29.09.2020 r.
G 210018N	ul. Bankowa
G 210019N	ul. Browarowa
G 210020N	ul. Podgórna
G 210021N	ul. Kilińskiego
G 210022N	ul. Ogniowa
G 210023N	ul. Kowalska
G 210024	ul. Pomorska
G 210025	ul. Rynek
G 210026	ul. Piaskowa
G 210027N	ul. Mickiewicza
G 210028	ul. Ruczyńskiego
G 210029	ul. Krasińskiego
G 210030	ul. Słoneczna
G 210031	ul. Chopina
G 210032	ul. Wojska Polskiego
G 210033	ul. Słowackiego
G 210034N	ul. Leśna
G 210035	ul. Sucharskiego
G 210036	ul. Reymonta
G 210037	ul. Orla

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

G 210038N	ul. Nowa
G 210039	ul. Reja
G 210040N	ul. Matejki
G 210041	ul. Żeromskiego
G 210042N	ul. Łazienna
G 210043N	ul. Łąkowa
G 210044N	ul. Lipowa
G 210045	ul. Polna
G 210046	ul. Pielgrzyma
G 210047	ul. Władysława Asta
G 210048	ul. Sądowa
G 210049	ul. Borek
G 210050	ul. Grunwaldzka
G 210051	ul. Wiśniowa
G 210052	ul. Witosa
G 210053	ul. Grzymowicza
G 210054	ul. Olsztyńska – droga gruntowa pod Byszałd
G 210055	ul. Unii Europejskiej – droga zaliczona do kategorii gminnej uchwałą Nr XXXVI/367/2014 Rady Miasta Lubawa z dn. 25 czerwca 2014 r.
G 210056	ul. Władysława Jagiełły
G 210057	ul. Pawia
G 210058	ul. Jagiellońska
G 210059N	ul. Kwiatowa
G 210060N	ul. Ogrodowa
G 210063	ul. Św. Barbary
G1	ul. Kupnera – od skrzyżowania z ul. Warszawską i Gdańską do skrzyżowania z ul. 19go Stycznia – droga zaliczona do kategorii gminnej uchwałą Nr XXXIX/386/2014 Rady Miasta Lubawa z dn. 17.09.2014 r.
G1	ul. Gdańska – od skrzyżowania z ul. Wyzwolenia, Przemysłową i Dworcową do skrzyżowania z ul. Warszawską i Kupnera – droga zaliczona do kategorii gminnej uchwałą Nr XXXIX/386/2014 Rady Miasta Lubawa z dn. 17.09.2014 r.
G2	ul. Toruńska – droga gruntowa od ul. Przemysłowej
G3	ul. Franciszka Patera – droga zaliczona do kategorii gminnej uchwałą Nr XXIII/251/2013 Rady Miasta Lubawa z dn. 27.03.2013 r.
G4	ul. Biskupa Chrystiana – droga zaliczona do kategorii gminnej uchwałą Nr XXXII/324/2013 Rady Miasta Lubawa z dn. 18.12.2013 r.
G5	ul. Księcia Surwabuno – droga zaliczona do kategorii gminnej uchwałą Nr XXXII/324/2013 Rady Miasta Lubawa z dn. 18.12.2013 r.
G6	ul. Jodłowa – droga zaliczona do kategorii gminnej uchwałą Nr XI/91/2015 Rady Miasta Lubawa z dn. 30.09.2015 r.
G7	ul. Stanisława Wolskiego – droga zaliczona do kategorii gminnej uchwałą Nr XXIII/251/2013 Rady Miasta Lubawa z dn. 27.03.2013 r.
G8	ul. Siostry Antoniny Schneider – droga zaliczona do kategorii gminnej uchwałą Nr XXIII/251/2013 Rady Miasta Lubawa z dn. 27.03.2013 r.
G9	ul. Biskupa Mikołaja Chrapickiego – droga zaliczona do kategorii gminnej uchwałą Nr XI/91/2015 Rady Miasta Lubawa z dn. 30.09.2015 r.
G16	ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego – droga zaliczona do kategorii gminnej uchwałą Nr

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

	XXXVII/314/2017 Rady Miasta Lubawa z dn. 27.09.2017 r.
G17	ul. Nad Jesionką – droga zaliczona do kategorii gminnej uchwałą Nr XXXVII/314/2017 Rady Miasta Lubawa z dn. 27.09.2017 r.
G18	ul. Bolesława Prusa – droga zaliczona do kategorii gminnej uchwałą Nr VIII/69/2015 Rady Miasta Lubawa z dn. 24.06.2015 r.
G21	ul. Warszawska – droga zaliczona do kategorii gminnej uchwałą Nr XXXIV/288/2017 Rady Miasta Lubawa z dn. 27.07.2017 r.
G22	ul. Rzepnikowskiego – droga zaliczona do kategorii gminnej uchwałą Nr XXXIV/288/2017 Rady Miasta Lubawa z dn. 27.07.2017 r.
G23	ul. Poznańska – droga zaliczona do kategorii gminnej uchwałą Nr XXXIV/288/2017 Rady Miasta Lubawa z dn. 27.07.2017 r.
G26	ul. Rolna
G27	Droga bez nazwy dz. 16/8 obręb 6 – droga zaliczona do kategorii gminnej uchwałą Nr IV/47/2019 Rady Miasta Lubawa z dn. 27.03.2019 r.
G28	ul. Dębowa – droga zaliczona do kategorii gminnej uchwałą Nr V/58/2019 Rady Miasta Lubawa z dn. 25.04.2019 r.
G29	ul. Jesionowa – droga zaliczona do kategorii gminnej uchwałą Nr V/58/2019 Rady Miasta Lubawa z dn. 25.04.2019 r.
-	ul. Biskupów Chełmińskich
-	ul. Jabłoniowa
-	ul. ks. Leona Kasyny
-	ul. Kupnera – wewnętrzna od ul. Kupnera
-	ul. Nowa Sadowa
-	ul. Piaskowa – wewnętrzna od ul. Piaskowej
-	ul. Strażacka
-	ul. Wąska
-	ul. Władysława Lamparskiego
-	ul. Wybudowanie pod Borek

W mieście Lubawa występują również inne drogi/ulice gminne (miejskie), które nie posiadają jeszcze numerów, gdyż zostały zrealizowane niedawno lub przejęte ostatnio.

Kierunki rozwoju dróg/ulic gminnych (miejskich) dotyczą ich rozbudowy i modernizacji w miarę możliwości finansowych Gminy Miejskiej Lubawa. Priorytety modernizacyjne powinny dotyczyć ulic położonych bezpośrednio przy terenach zabudowanych i terenach rozwojowych.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w ramach stosownych decyzji mogą być wydzielane również drogi, ulice, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki piesze, ścieżki edukacyjne, parkingi, dojazdy do pól, drogi wewnętrzne, drogi leśne i inne – również wymienionymi w „Studium...”, w tym również na terenach rolniczych występujących w mieście Lubawa.

Uwaga do rozdz. 11.1., 11.2., 11.3, 11.4.: W sytuacji zmiany numeracji drogi krajowej, dróg wojewódzkich, dróg powiatowych i dróg gminnych oraz w sytuacji zaliczania danej drogi do danej kategorii dróg i przy zmianie kategorii dróg – obowiązuje aktualna numeracja i aktualna kategoria. Zmiana numeracji i zmiana kategorii dróg nie wymaga zmiany tekstu i rysunku „Studium...”.

Przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić wymagania z zakresu ochrony przed hałasem i drganiami (wibracjami) zawarte w rozdziale 9.8 i przepisach odrębnych.

11.5. Tereny kolejowe

Przez obszar miasta Lubawa przebiega linia kolejowa do przewozów towarowych nr 252 Zajączkowo Lubawskie – Lubawa z bocznicą kolejową prowadzącą do terenów produkcyjnych.

Linia kolejowa zapewnia możliwość wymiany towarowej pomiędzy Lubawą a resztą Polski i Europy, dzięki połączeniu linii kolejowej nr 252 z magistralą kolejową Gdynia – Warszawa.

Linia kolejowa nr 252 jest własnością Gminy Miejskiej Lubawa.

11.6. Trasy rowerowe

Przez miasto Lubawa przebiega wariant międzynarodowej rowerowej Trasy Tysiąca Jezior Północnych z Europy Zachodniej w kierunku Litwy i Białorusi. Trasa ta prowadzona jest w województwie warmińsko-mazurskim przez Iławę, Ostródę, Olsztyn, Lidzbark Warmiński, Kętrzyn, Węgorzewo, Gołdap – z wariantem przebiegu na odcinku Iława – Lubawa – Olsztynek – Olsztyn.

Zgodnie z ustaleniami „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego” (2018 r.) przez teren miasta Lubawa przebiega korytarz uzupełniający w ramach Regionalnego systemu tras rowerowych. Przebieg w/w korytarza obejmuje połączenie miejscowości: Radomno, gm. Nowe Miasto Lubawskie (odgałęzienie od Korytarza południowego) – Lubawa – Olsztynek – Szczytno.

Długość ścieżek rowerowych w mieście Lubawa na koniec 2012 r. wyniosła 3,3 km. Do roku 2015 r. wybudowano 4,9 km nowych ścieżek, z czego 3,9 km była pod zarządem urzędu marszałkowskiego. Długość ścieżek rowerowych w mieście na koniec 2020 r. wyniosła 11,87 km, z czego odcinkiem o długości 5,44 km administruje Wojewódzki Zarząd Dróg w Olsztynie. Wykaz ścieżek rowerowych przedstawia się następująco:

- 2,70 km - ścieżka rowerowa od zalewu do „Lip”,
- 2,40 km - ścieżki rowerowe wzdłuż ul. Unii Europejskiej,
- 0,37 km - ścieżka rowerowa wzdłuż ul. Borek,
- 1,64 km - ścieżka rowerowa do „Lip” wzdłuż ul. Kupnera,
- 0,26 km - ścieżki rowerowe na osiedlu „Nowa Gdańska”,
- 0,18 km - ścieżka rowerowa wzdłuż murów zamkowych od strony ul. Kupnera,
- 3,80 km - ścieżka rowerowa wzdłuż DW 541,
- 0,26 km – ścieżka rowerowa wzdłuż ul. Kazimierz Wielkiego,
- 0,26 km – ścieżka wzdłuż ul. Gdańskiej.

Planuje się realizację nowych ścieżek i tras rowerowych wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz wzdłuż ciągów parkowych i przyrodniczych m.in. wzdłuż rzeki Sandeli.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w ramach stosownych decyzji mogą być wydzielane również trasy rowerowe, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe poza oznaczonymi na rysunku „Studium...”.

12. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA – UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU

12.1. Zaopatrzenie w wodę

Wg danych GUS 95,7 % ludności Lubawy korzystało w 2011 r. z sieci wodociągowej, a w 2015 r. już 99,5%. Od tego czasu sieć wodociągowa uległa nieznacznej rozbudowie.

Tabela 31 Sieć wodociągowa i ilość zużycia wody w mieście Lubawa

		2011 r.	2015 r.	2019 r.
długość czynnej sieci rozdzielczej	km	42,5	45,6	47,7
połączenia prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania	szt	1222	1260	1258
woda dostarczona gospodarstwom domowym	tys. m ³	294,2	353,1	333,2

Dane GUS

System zaopatrzenia w wodę Lubawy opiera się o pobór wód podziemnych z ujęcia znajdującego się w granicach miasta:

- z ujęcia kopalnego, złożonego z dziesięciu studni kopalnych – „Ujęcie Kopernikowskie”,
- z ujęcia wierconego, złożonego z trzech studni.

Łączna maksymalna wydajność w/w studni wynosi 248,2 m³/h.

Stacja Uzdatniania Wody w 2005 r. przeszła modernizację, która polegała głównie na montażu nowych czterech filtrów. W 2014 roku dobudowano piąty filtr. Modernizacja zwiększyła również 5-krotnie wydajność stacji, co umożliwiło podłączenie do miejskiej sieci nowej dzielnicy przemysłowej przy ul. Borek oraz zabudowań leżących na obrzeżach miasta.

SUW jest w stanie uzdatnić około 300 m³ wody na godzinę. Obecny średni pobór wody surowej z istniejących studni wynosi około 85 m³/h. W okresach letnich i suchych pobór wody sięgał nawet około 150 m³/h.

Dla miejskiego ujęcia wody podziemnej, złożonego z trzech studni wierconych, dziesięciu studni kopalnych i Stacji Uzdatniania Wody – ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej.

Tabela 32 Informacje o strefach ochronnych ujęć wody

Lp.	Nazwa ujęcia	Lokalizacja ujęcia	Strefa ochronna		Organ wydający decyzję	Nr decyzji i data wydania
			bezpośrednia	pośrednia		
1	Ujęcie głębinowe nr 1	dz. nr 85, obręb 5	tak	nie	Starosta Powiatu Iławskiego	OŚR.6341.101.2017 z 13.12.2017
2	Ujęcie głębinowe nr 2	dz. nr 87/2, obręb 5	tak	nie	Starosta Powiatu Iławskiego	OŚR.6341.101.2017 z 13.12.2017
3	Ujęcie głębinowe nr 3	dz. nr 87/3 obręb 5	tak	nie	Dyrektor Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie	GD.ZUZ.5.4100.139. 2019.MT z 24.10.2019
4	Zespół 10 studni kopalnych tzw. „Ujęcie Kopernikowskie”	dz. nr 88, obręb 5	tak	nie	Starosta Powiatu Iławskiego	OŚR.6341.101.2017 z 13.12.2017

Dane Urzędu Miasta Lubawa

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

SM „Mlekovita” w Lubawie zaopatrywana jest w wodę z własnego ujęcia. Własną studnię ze stacją uzdatniania posiada Przetwórnia Owoców i Warzyw.

Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia w wodę w mieście Lubawa są następujące:

- 1) jednoczesna budowa i rozbudowa sieci wodociągowej z budową i rozbudową zbiorczej kanalizacji sanitarnej (zakończonych oczyszczalnią ścieków),
- 2) modernizacja i uzupełnienie sieci wodociągowej w na terenach istniejącej zabudowy,
- 3) rozbudowa sieci wodociągowej w kierunku rozwojowych terenów zabudowy.

Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Lubawie w latach 2021-2023 planuje następujące przedsięwzięcia rozwojowe w zakresie usług wodociągowych¹⁹:

- 1) budowę sieci wodociągowej w ul. Stanisława Wolskiego,
- 2) budowę i modernizację sieci wodociągowej przy ul. Przemysłowej,
- 3) budowę sieci wodociągowej w ul. Lipowej w stronę Lip,
- 4) budowę dodatkowego zbiornika wody czystej (naziemnego) wraz z modernizacją SUW.

Istniejące studnie oraz Stacja Uzdatniania Wody w pełni zaspokajają obecne potrzeby miasta. Potrzeby rozwojowe wymagają natomiast budowę dodatkowego zbiornika na wodę czystą (400 m³), który zapewni stałą jej dostawę w szczytowych momentach dużego zapotrzebowania na wodę oraz w przypadku awarii sieci, a także kolejnej studni głębinowej.

Przewiduje się możliwość realizacji dodatkowych studni ujęć wód podziemnych, studni awaryjnych oraz stacji uzdatniania wody.

12.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych

Wg danych GUS 91,5 % ludności Lubawy korzystało w 2011 r. z sieci kanalizacyjnej, a w 2015 r. już 96,7%. Od tego czasu sieć kanalizacyjna nie uległa znaczącej rozbudowie.

Tabela 33 Sieć kanalizacyjna, odprowadzanie i oczyszczanie ścieków w mieście Lubawa

		2011 r.	2015 r.	2019 r.
długość czynnej sieci kanalizacyjnej	km	42,1	47,8	47,1
połączenia prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania	szt.	1184	1217	1217
ścieki oczyszczane biologicznie i z podwyższonym usuwaniem biogenów w miejskiej oczyszczalni ścieków	%	100	100	100
zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe	szt.	56	42	42
oczyszczalnie przydomowe	szt.	0	2	2

Dane GUS

W 2012 r. zakończona została kompleksowa modernizacja miejskiej oczyszczalni ścieków w Lubawie przy ul. Toruńskiej 18.

¹⁹ Zgodnie z ustaleniami „Wieloletniego planu rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych na lata 2021-2023”, uchwała Nr XXIV/230/2021 Rady Miasta Lubawa z dnia 26 lutego 2021 r.

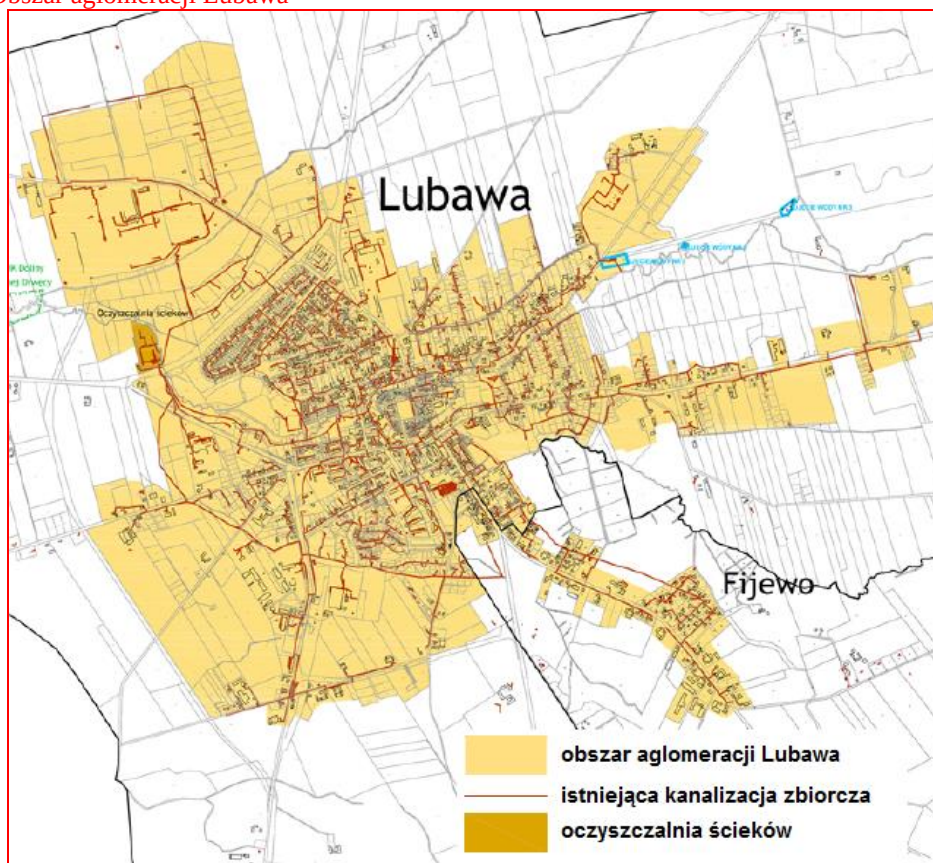
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

W 2018 r. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji uzyskało pozwolenie Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi na produkcję z ustabilizowanego osadu ściekowego – środka poprawiającego właściwości gleby (nawóz) pod nazwą „Kompost lubawski”.

Oczyszczalnia ścieków wykorzystywana jest w 60-70 %. Obecnie oczyszczalnia oczyszcza ok. 2 600 m³/dobę, a jest w stanie maksymalnie oczyścić około 3 500 m³/dobę.

Miasto Lubawa położone jest w obszarze wyznaczonej aglomeracji (ściekowej) Lubawa – Uchwała 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) – o równoważnej liczbie mieszkańców 28 670, z oczyszczalnią ścieków w miejscowości Lubawa, obejmującą swym zasięgiem miasto Lubawa oraz miejscowość Fijewo z terenu gminy Lubawa. Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji systemu kanalizacji zbiorczej w aglomeracji.

Rysunek 12 Obszar aglomeracji Lubawa



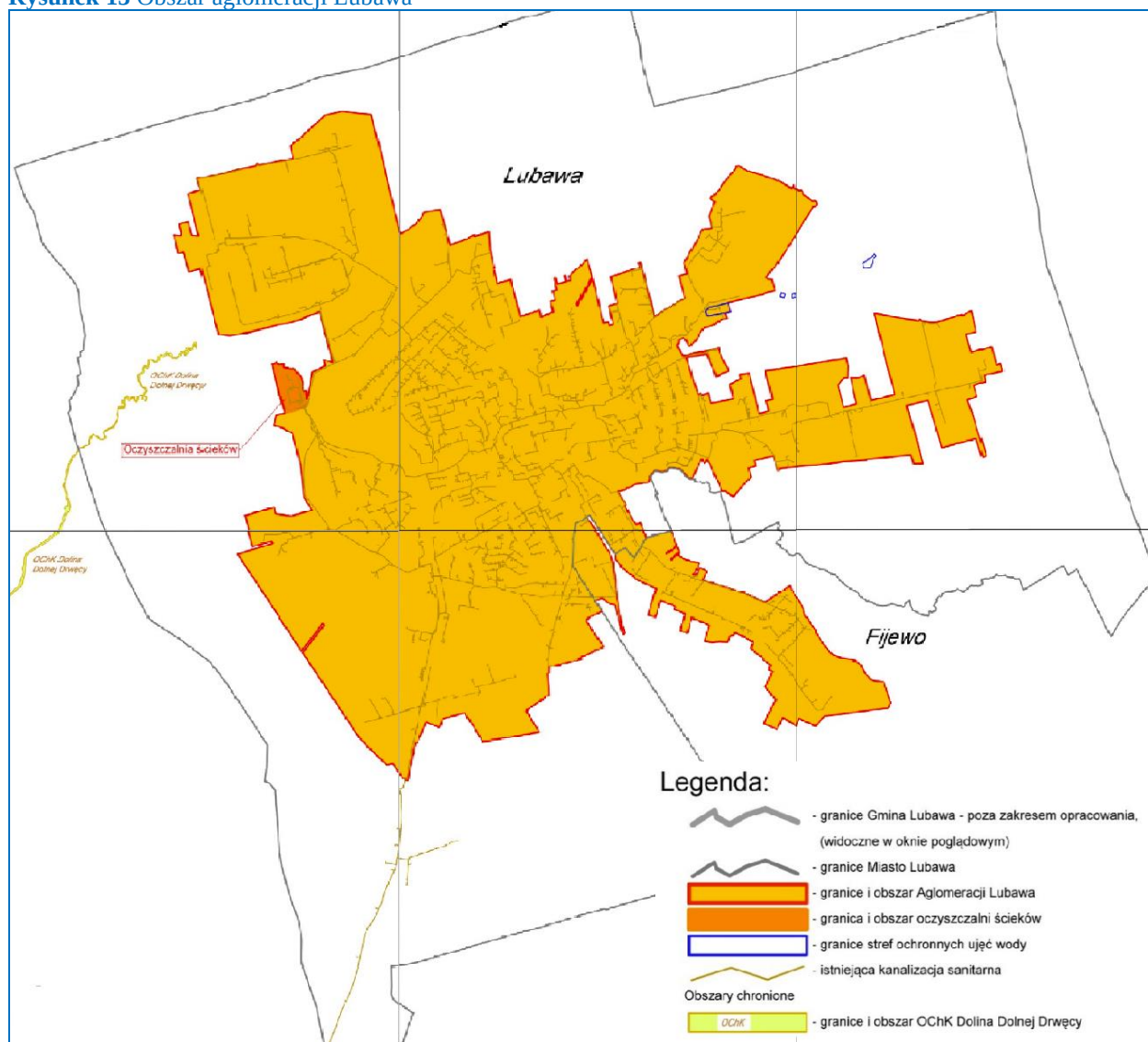
Źródło: Uchwała Nr XII/277/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 listopada 2015 r.

Dnia 18 grudnia 2020 r. Rada Miasta Lubawa podjęła uchwałę Nr XXII/220/2020 w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Lubawa. Uchwała ta wyznaczyła nowy przebieg granica aglomeracji obejmującej miasto Lubawa i miejscowość Fijewo (gmina Lubawa). Jednocześnie utraciła moc w/w uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2015 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

W wyniku przeprowadzonej analizy dokonano zmian w przebiegu granic aglomeracji. Dokonano wyłączenia działek, przez które nie przebiega sieć kanalizacji sanitarnej oraz włączenia obszarów, gdzie zostały wybudowane nowe odcinki sieci kanalizacji. Zweryfikowano również wielkość aglomeracji wyrażoną w równoważnej liczbie mieszkańców RLM. W związku z rozwojem miasta Lubawa w okresie od 2015 r. nastąpił wzrost wielkości aglomeracji Lubawa o 6,2% do poziomu 30 442 RLM (wzrost o 1 772 RLM).

Rysunek 13 Obszar aglomeracji Lubawa



Źródło: Uchwała Nr XXII/220/2020 Rady Miasta Lubawa z dnia 18 grudnia 2020 r.

Kierunki rozwoju systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych w mieście Lubawa są następujące:

- 1) jednoczesna budowa i rozbudowa sieci wodociągowej z budową i rozbudową zbiorczej kanalizacji sanitarnej, zakończonej oczyszczalnią ścieków,
- 2) budowa zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej w granicach aglomeracji ściekowej Lubawa – obszar w granicach administracyjnych miasta,

- 3) modernizacja i uzupełnienie zbiorczej kanalizacji sanitarnej na terenach istniejącej zabudowy,
- 4) rozbudowa zbiorczej kanalizacji sanitarnej w kierunku rozwojowych terenów zabudowy,
- 5) lokalizacja przepompowni ścieków zgodnie ze stosownymi opracowaniami i projektami.

Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Lubawie w latach 2021-2023 planuje następujące przedsięwzięcia rozwojowe w zakresie usług kanalizacyjnych i oczyszczania ścieków²⁰:

- 1) budowę kanalizacji sanitarnej w ul. Stanisława Wolskiego,
- 2) budowę kanalizacji sanitarnej w ul. Lipowej w stronę Lip,
- 3) przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej ulice: Warszawska, Pod Murami, Wąska, Łącznikowa i Krótka.

12.3. Odprowadzanie wód opadowych

Sieć kanalizacji deszczowej istnieje wzdłuż większości ulic z odprowadzaniem wód opadowych przez separatory piasku i związków ropopochodnych do rzeki Sandeli i Elszki. *Odprowadzane wody deszczowe są obowiązkowo poprzedzone urządzeniami podczyszczającymi, dostosowanymi do ilości ścieków i ładunku zanieczyszczeń.*

Kierunki rozwoju systemu odprowadzania wód opadowych w mieście Lubawa są następujące:

- 1) podstawą odprowadzania wód opadowych mieście będą lokalne sieci kanalizacji deszczowej oraz lokalna infiltracja wód opadowych,
- 2) odprowadzanie wód deszczowych do wód powierzchniowych siecią kanalizacji deszczowej należy obowiązkowo poprzedzić wykonaniem urządzeń podczyszczających dostosowanych do ilości ścieków i ładunku zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) odprowadzenie ścieków deszczowych będzie możliwe również poprzez wpusty ściekowe z wkładami podczyszczającymi do studni chłonnych, skrzynek rozsączających i dalej w grunt,
- 4) należy ograniczyć nawierzchnie szczelne na rzecz nawierzchni ażurowych, umożliwiając lokalną infiltrację wód opadowych,
- 5) podstawą odprowadzenia wód opadowych z dachów będzie spływ powierzchniowy do gruntu w granicach własnej działki; dopuszcza się inny sposób odprowadzenia wód opadowych z terenów zabudowy za porozumieniem stron,
- 6) przed opracowaniem projektu budowlanego należy określić przebieg systemu melioracyjnego z uwzględnieniem systemu drenowania; dopuszcza się możliwość przebudowy systemu melioracyjnego i systemu drenowania przy zapewnieniu ich właściwego funkcjonowania z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i środowiska.

²⁰ Zgodnie z ustaleniami „Wieloletniego planu rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych na lata 2021 – 2023”, uchwała Nr XXIV/230/2021 Rady Miasta Lubawa z dnia 26 lutego 2021 r.

12.4. Zaopatrzenie w gaz

Wg danych GUS 0,2 % ludności Lubawy korzystało w 2011 r. z gazu z sieci, a w 2015 r. 0,5%. Od tego czasu sieć gazowa uległa niewielkiej rozbudowie. W 2019 r. 2,1 % ogółu ludności korzystało z gazu sieciowego.

Tabela 34 Sieć gazowa w mieście Lubawa

		2011 r.	2015 r.	2019 r.
długość czynnej sieci ogółem w m	m	5 195	5 831	10 602
długość czynnej sieci rozdzielczej w m	m	5 195	5 381	7 912
czynne przyłącza do budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	szt.	15	25	75
odbiorcy gazu	gosp. dom.	6	18	58
odbiorcy gazu ogrzewający mieszkania gazem	gosp. dom.	6	14	57
zużycie gazu	tys. m ³	4,4	24,8	bd
zużycie gazu na ogrzewanie mieszkań	tys. m ³	4,4	24,8	bd
ludność korzystająca z sieci gazowej	osoba	18	51	216

Dane GUS

Miasto Lubawa zaopatrywane jest w gaz przewodowy z gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Olsztynek-Iława, gazociągiem średniego ciśnienia relacji Smykowo-Lubawa.

W Lubawie gaz przewodowy, jako nośnik energii cieplnej zarówno dla potrzeb gospodarstw domowych, jak i podmiotów gospodarczych oraz dla celów grzewczych, jest dostępny od 2006 r. Pomorska Spółka Gazownictwa doprowadziła do miasta gaz ziemny. Przez zachodnią część miasta Lubawa przebiega wybudowany w 2016 r. gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 300 o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) 6,3 MPa, relacji Brodnica-Nowe Miasto Lubawskie-Iława.

Strategicznym odbiorcą gazu jest SM „Mlekovita”. Planowane jest sukcesywne rozprowadzanie sieci gazowej do odbiorców indywidualnych i na cele produkcyjne.

Około 90 % mieszkańców miasta Lubawa korzysta z gazu z butli.

W 2016 r. Rada Miasta Lubawa przyjęła projekt „Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Miejskiej Lubawa na lata 2015-2030”.²¹

Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia w gaz w mieście Lubawa są następujące:

- 1) rozbudowa istniejącego gazociągu średniego ciśnienia,
- 2) dopuszczenie możliwości realizacji gazociągów średniego ciśnienia z innych kierunków,
- 3) sukcesywne podłączanie do sieci gazowej gospodarstw domowych i obiektów produkcyjnych.

Przy sporządzaniu planów miejscowych dla istniejących i projektowanych gazociągów należy wyznaczyć strefy kontrolowane, w granicach których obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących

²¹ Uchwała Nr XV/140/2016 Rady Miasta Lubawa z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia „Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Miejskiej Lubawa na lata 2015-2030”

spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. Wymagania w zakresie stref kontrolowanych zawarte są w przepisach odrębnych. Odległość obiektów budowlanych od stacji gazowych wysokiego i średniego ciśnienia redukcyjno-pomiarowych powinna być większa od poziomego zasięgu stref zagrożenia wybuchem. Wymagania w zakresie poziomego zasięgu stref zagrożenia wybuchem określają przepisy odrębne.

Dla istniejących gazociągów należy wyznaczyć strefy kontrolowane o szerokości:

- 6 m od osi gazociągu w obie strony dla sieci gazowej wysokiego ciśnienia stal DN 300,
- 1 m od osi gazociągu w obie strony dla sieci gazowej średniego ciśnienia PE dn 250/180 wybudowanych w latach 2005/2015 o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) do 0,5 MPa.

12.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Istniejący system zaopatrzenia w energię elektryczną w mieście Lubawa składa się z następujących elementów:

- 1) sieć zasilająca 110 kV:
 - przez Lubawę przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV Iława Wschód-Lubawa i Ostróda-Lubawa – w granicach miasta jako linia dwutorowa (dwie linie na jednym słupie),
 - Główny Punkt Zasilający (GPZ) Lubawa – stacja transformatorowa 110/15kV zlokalizowany przy ul. Borek,
 - sieć 15 kV stanowiąca rezerwowe zasilanie dla Lubawy w przypadku awarii linii 110 kV (istnieje możliwość przełączenia zasilania miasta na dwie linie 15 kV Iława-Lubawa, podłączone do GPZ Lubawa),
- 2) sieć linii średniego napięcia 15 kV (napowietrznych i kablowych) wychodzących z GPZ Lubawa i doprowadzających energię do stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- 3) stacje transformatorowe 15/04 kV,
- 4) miejska sieć rozdzielcza – niskiego napięcia 0,4 kV.

Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia w energię elektryczną w mieście Lubawa są następujące:

- 1) modernizacja, przebudowa, rozbudowa i budowa nowych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV (preferowanie kabli szczególnie w miejscach konfliktowych z zabudową) i niskiego napięcia 0,4 kV,
- 2) modernizacja i budowa nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- 3) dopuszczenie możliwości realizacji podziemnych kabli elektroenergetycznych 110 kV,
- 4) dopuszczenie możliwości realizacji odnawialnych źródeł energii:
 - małych przydomowych elektrowni wiatrowych,
 - ogniw fotowoltaicznych.

Ze względu na rosnące zapotrzebowanie na energię elektryczną oraz zwiększenie bezpieczeństwa elektroenergetycznego planowana jest przez operatora sieci energetycznej:

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

- modernizacja istniejącej linii 2 torowej 110 kV relacji Iława Wschód-Lubawa, Ostróda-Lubawa poprzez przystosowanie do zwiększonego obciążenia w temperaturze pracy +80°C,
- budowa nowej linii 110 kV relacji Lubawa-Samin.

Budowa linii energetycznej Lubawa-Samin nie została ujęta w „*Planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego*” (2018 r.) wśród inwestycji celu publicznego.

Przy sporządzaniu planów miejscowych dla istniejących i projektowanych napowietrznych linii energetycznych należy wyznaczyć strefy uciążliwości, w granicach których winien obowiązywać zakaz wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, sadzenia roślinności wysokiej. W indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii na określonych przez siebie warunkach.

Dla napowietrznych linii energetycznych należy wyznaczyć pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokości:

- 20 m od osi linii w obie strony dla linii 2-torowej WN-110 kV,
- 7 m od osi linii w obie strony dla linii SN 15 kV.

Podane wyżej szerokości pasa terenu ochrony funkcyjnej mogą ulec uszczegółowieniu na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ogniwa fotowoltaiczne należy preferować na terenach zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych i składów, na terenach rozwojowych zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych i składów, na terenach rolniczych i terenach zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem na innych terenach zabudowy. Dla zabudowy systemami fotowoltaicznymi o mocy przekraczającej 100 kW nie wyznacza się stref ochronnych wprowadzających ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Wszelkie oddziaływanie winno zamykać się w granicy terenu, na którym jest lokalizowana dana inwestycja.

12.6. Zaopatrzenie w ciepło

Stan istniejący zaopatrzenia w ciepło w mieście Lubawa przedstawia się następująco:

- głównym źródłem zaopatrzenia w ciepło dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest miejska kotłownia zlokalizowana przy ul. Warszawskiej,
- źródłem ciepła dla zakładów produkcyjnych są kotłownie zakładowe,
- innymi źródłami ciepła są – lokalne kotłownie oraz urządzenia grzewcze na paliwa stałe, ciekłe oraz elektryczne urządzenia grzewcze,
- 49 % mieszkańców korzysta z indywidualnego centralnego ogrzewania,
- 35 % mieszkańców korzysta ze zbiorowego centralnego ogrzewania,
- 16 % mieszkańców używa piece,
- do przygotowywania posiłków wykorzystywane jest ciepło ze spalania gazu z butli przez około 90 % mieszkańców.

Kierunki rozwoju zaopatrzenia w ciepło w mieście Lubawa są następujące:

- 1) zastępowanie węgla kamiennego biomasą,
- 2) modernizacja kotłowni i urządzeń grzewczych,
- 3) modernizacja sieci ciepłowniczej,
- 4) wykorzystanie rozproszonych źródeł energii cieplnej i elektrycznej, w tym pracujących w skojarzeniu,
- 5) wykorzystanie pomp ciepłych i kolektorów słonecznych,
- 6) wykorzystanie energii elektrycznej, w tym również z odnawialnych źródeł energii – z ogniw fotowoltaicznych i małych przydomowych elektrowni wiatrowych,
- 7) wykorzystanie gazu przewodowego,
- 8) kontynuacja termomodernizacji obiektów użyteczności publicznej, budynków mieszkalnych, usługowych i innych wg aktualnych potrzeb.

12.7. Obsługa telekomunikacyjna

Stan istniejący obsługi telekomunikacyjnej w Lubawie przedstawia się następująco:

- zrealizowany jest system telefonii sieciowej [szerokopasmowej](#),
- zrealizowane są 4 stacje bazowe telefonii komórkowej.

[Jednocześnie na terenie miasta istnieje rozbudowana sieć światłowodowa, za pośrednictwem której świadczone są m.in. usługi szerokopasmowego dostępu do internetu.](#)

Kierunki rozwoju obsługi telekomunikacyjnej w mieście Lubawa są następujące:

- obsługa telekomunikacyjna miasta Lubawa oparta będzie o operatorów telefonii sieciowej i komórkowej,
- lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz lokalizacja infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu – odbywa się zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

12.8. Gospodarka odpadami

Stan istniejący gospodarki odpadami przedstawia się następująco:

- miasto Lubawa nie posiada własnych instalacji do zagospodarowania odpadów,
- od 2006 r. miasto Lubawa korzysta z instalacji należących do Ekologicznego Związku Gmin „Działdowszczyzna” – zlokalizowanych poza obszarem miasta Lubawa.

Kierunki rozwoju systemu gospodarki odpadami w mieście Lubawa są następujące:

- obowiązywać będzie system gospodarki odpadami przyjęty przez Radę Miasta z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów,
- odpady komunalne trafiać mają do Zakładu Zagospodarowania Odpadów – obsługiwanego przez Ekologiczny Związek Gmin „Działdowszczyzna”, zlokalizowanego poza obszarem miasta Lubawa.

[Zgodnie z Planem gospodarki odpadami dla województwa warmińsko-mazurskiego na lata 2016-2022 wraz z planem inwestycyjnym \(Uchwała Nr XXIII/523/16 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2016 r. \(Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2017 r., poz.](#)

372)) miasto Lubawa wchodzi w skład Regionu Zachodniego. Na terenie miasta Lubawa do roku 2022 planowana jest lokalizacja punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK).

Lokalizacja PSZOK na terenie miasta Lubawa została wyznaczona uchwałą Nr XX/116/2018 Zgromadzenia Ekologicznego Związku Gmin „Działdowszczyzna” z dnia 5 lipca 2018 r. – przy ul. Dworcowej (dz. nr ew. 190/21, obr. 7).

Rada Miasta Lubawa dnia 21 grudnia 2016 r. przyjęła Uchwałą Nr XXVI/218/2016 regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lubawa. Zgodnie z przyjętym regulaminem na terenie miasta obowiązuje segregacja odpadów i selektywna zbiórka.

Nowy regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lubawa został przyjęty przez Radę Miasta Lubawa uchwałą Nr XX/198/2020 z dnia 28 października 2020 r.

13. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

W mieście Lubawie są i przewiduje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym):

- 1) w zakresie komunikacji – drogi gminne oraz lokalne ścieżki i trasy rowerowe,
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia, służące do zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych, odprowadzenia wód opadowych, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w ciepło i obsługi telekomunikacyjnej,
- 3) rynek starego miasta jako obszar przestrzeni publicznej,
- 4) obiekty dla potrzeb oświaty, ochrony zdrowia, kultury, administracji i bezpieczeństwa publicznego,
- 5) obiekty rekreacyjne i sportowe,
- 6) cmentarz,
- 7) kościoły,
- 8) inne wg przepisów szczególnych.

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym są te ulice powiatowe, które przebiegają jedynie w granicach miasta Lubawa.

Na obszarach objętych I etapem zmiany Studium nie jest planowane rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym za wyjątkiem: poszerzenia istniejących dróg publicznych kategorii gminnej, budowy nowych dróg gminnych oraz rozbudowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Na obszarach objętych II etapem zmiany Studium nie jest planowane rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym za wyjątkiem: poszerzenia istniejących dróg publicznych kategorii gminnej, budowy nowych dróg gminnych oraz rozbudowy urządzeń infrastruktury technicznej.

14. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego oraz w związku z innymi opracowaniami i dokumentami – są i przewiduje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- droga krajowa nr 15 Toruń – Lubawa – Ostróda w klasie GP (główna ruchu przyspieszonego) o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 25 m,
- **budowa obwodnicy miasta Lubawa w ciągu drogi krajowej nr 15,**
- droga wojewódzkiej nr 537 Lubawa – Frygnowo – Pawłowo w klasie drogi (ulicy) zbiorczej (Z),
- droga wojewódzka nr 541 Lubawa – Lidzbark – (Żuromin – Dobrzyń) w klasie drogi (ulicy) **głównej (G)²²,**
- linia kolejowa do przewozów towarowych nr 252 Zajączkowo Lubawskie – Lubawa,
- wariant międzynarodowej rowerowej Trasy Tysiąca Jezior Północnych z Europy Zachodniej w kierunku Litwy i Białorusi; trasa ta prowadzona jest w województwie warmińsko-mazurskim przez Iławę, Ostródę, Olsztyn, Lidzbark Warmiński, Kętrzyn, Węgorzewo, Gołdap – z wariantem przebiegu na odcinku Iława – Lubawa – Olsztynek – Olsztyn,
- **gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 relacji Brodnica - Nowe Miasto Lubawskie - Iława,**
- gazociąg średniego ciśnienia ,
- linia wysokiego napięcia 110 kV Iława - Lubawa i Ostróda - Lubawa,
- Główny Punkt Zasilający (GPZ) 110/15kV w Lubawie.

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (powiatowym) są te drogi powiatowe, które przebiegają jednocześnie w Lubawie oraz poza granicą administracyjną miasta.

Zgodnie z ustaleniami „*Planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego*”²³ z 2018 r. na obszarze miasta Lubawa planowane są poniższe inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- przebudowa linii 110 kV Iława - Iława Wschód - Lubawa - Ostróda - Gietrzwałd,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
- kompleksowa rewitalizacja społeczna, fizyczna, gospodarcza i środowiskowa miast województwa objętych siecią Cittaslow,
- budowa i rozbudowa Punktów Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK).

15. KSZTAŁTOWANIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Przyjmuje się możliwość realizacji nowej zabudowy zagrodowej na terenach rolniczych z wyłączeniem następujących terenów:

²² Zgodnie z ustaleniami „*Planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego*” (2018 r.)

²³ Uchwała Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. z 2018 r. poz. 4173)

- 1) poza korytarzami ekologicznymi,
- 2) poza gruntami organicznymi,
- 3) poza korytarzem technicznym dla istniejącej dwutorowej linii wysokiego napięcia 110 kV.

16. KSZTAŁTOWANIE LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W granicach miasta Lubawa w 2012 r. powierzchnia lasów wyniosła 6 ha, a w 2015 r. 5,1 ha. Są to lasy prywatne należące do osób fizycznych. Lesistość w 2012 r. wyniosła 0,4 %, a w 2015 r. 0,3 %.

Ochronie podlegają lasy – jako tereny wyłączone z nowej zabudowy.

Obowiązują tam aktualne uproszczone plany urządzania lasu.

Zalesienia zostały wskazane na rysunku „Studium...”, z możliwością dodatkowych zalesień niewskazanych na rysunku – na terenach rolniczych.

W sytuacji rezygnacji z zalesień wskazanych na rysunku obowiązują ustalenia jak dla terenów rolniczych określone w rozdz. 17 oraz w rozdz. 15.

17. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW

Najważniejsze kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów są następujące:

- wyznaczenie nowoprojektowanych rozwojowych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- wyznaczenie nowoprojektowanych rozwojowych terenów zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych i składów.

Na strukturę przestrzenną miasta Lubawą określoną na rysunku „Studium...” składają się następujące tereny:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej** – adaptacja, uzupełnienie i realizacja zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej) i usługowej; dodatkowo możliwość realizacji funkcji rekreacyjnych i sportowych; dopuszcza się inne funkcje uzupełniające niebędące w konflikcie z funkcją główną;
- 2) **rozwojowe tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej** – realizacja zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej) i usługowej; dodatkowo możliwość realizacji funkcji rekreacyjnych i sportowych; dopuszcza się inne funkcje uzupełniające niebędące w konflikcie z funkcją główną;
- 3) **tereny zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych i składów** – adaptacja, uzupełnienie i realizacja zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych i składów; dopuszcza się inne funkcje uzupełniające niebędące w konflikcie z funkcją główną, przy spełnieniu stosownych wymagań i przepisów sanitarnych; działalność obiektów produkcyjnych i magazynowych należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań

organizacyjnych, technicznych i technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływania tych obiektów na otoczenie, w szczególności na sąsiednie tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej; oddziaływania emitowane do otoczenia w wyniku funkcjonowania ww. obiektów nie mogą powodować naruszenia standardów jakości środowiska; należy stosować również rozwiązania zabezpieczające w postaci zieleni izolacyjnej oraz racjonalne rozmieszczenie obiektów uciążliwych w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej i usługowej; **dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z promieni słonecznych o mocy przekraczającej 100 kW;**

- 4) **rozwojowe tereny zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych i składów** – realizacja zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych i składów; dopuszcza się inne funkcje uzupełniające niebędące w konflikcie z funkcją główną, przy spełnieniu stosownych wymagań i przepisów sanitarnych; działalność obiektów produkcyjnych i magazynowych należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływania tych obiektów na otoczenie, w szczególności na sąsiednie tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej; oddziaływania emitowane do otoczenia w wyniku funkcjonowania ww. obiektów nie mogą powodować naruszenia standardów jakości środowiska; należy stosować również rozwiązania zabezpieczające w postaci zieleni izolacyjnej oraz racjonalne rozmieszczenie obiektów uciążliwych w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej i usługowej; **dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z promieni słonecznych o mocy przekraczającej 100 kW;**
- 5) **tereny obsługi pojazdów** – dotyczy parkingów oraz stacji paliw; dopuszcza się inne funkcje związane z obsługą pojazdów; istnieje możliwość wyznaczenia innych terenów obsługi pojazdów poza oznaczonymi w rysunku „Studium...”;
- 6) **rynek starego miasta jako obszar przestrzeni publicznej;**
- 7) **tereny sportu i rekreacji** – na tych terenach dopuszcza się również inne funkcje uzupełniające niebędące w konflikcie z funkcją główną;
- 8) **tereny lasów i zadrzewień** – dotyczy lasów (rozdz. 16) oraz dodatkowo zadrzewień;
- 9) **tereny zalesień** – szczegóły w rozdz. 16;
- 10) **tereny zarośli** – wyznaczone na rysunku „Studium...” mogą podlegać korekcie w zależności od aktualnego zasięgu zarośli;
- 11) **tereny parków i skwerów oraz tereny zieleni urządzonej** – istnieje możliwość wyznaczenia innych terenów parków i skwerów oraz terenów zieleni urządzonej poza oznaczonymi w rysunku „Studium...”;
- 12) **tereny zieleni izolacyjnej** – istnieje możliwość wyznaczenia innych terenów zieleni izolacyjnej poza oznaczonymi w rysunku „Studium...”;
- 13) **tereny zieleni naturalnej w obszarze chronionego krajobrazu;**
- 14) **tereny cmentarzy;**
- 15) **tereny ogrodów działkowych;**
- 16) **tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej** – szczegóły w roz. 15; dodatkowo na terenach zabudowy zagrodowej możliwość realizacji funkcji agroturystycznych; dopuszcza się dodatkowe zalesienia niewskazane na rysunku „Studium...” na terenach rolniczych; na

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

terenach rolniczych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w skalach dokładniejszych niż rysunek „Studium...” należy wyznaczyć dodatkowo tereny zieleni naturalnej (w postaci m.in. łąk wilgotnych, zadrzewień, szuwarów i zarośli) oraz dodatkowo wody powierzchniowe (w postaci małych stawów i małych cieków); **dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z promieni słonecznych o mocy przekraczającej 100 kW;**

- 17) **wody powierzchniowe** – na rysunku „Studium...” oznaczono nie wszystkie wody powierzchniowe, a jedynie rzeki, większe ciek, jeziora, większe stawy; granice wód powierzchniowych na rysunku mogą różnić się od granic rzeczywistych oraz od granic w ewidencji gruntów; warto rozważyć rewaloryzację istniejącego w przeszłości stawu na istniejącym piętrze, przy istniejącej małej zaporze wodnej na rzece Sandeli;
- 18) **tereny komunikacji** – szczegóły w rozdz. 11;
- 19) **tereny infrastruktury technicznej** – szczegóły w rozdz. 12.

Dla zabudowy systemami fotowoltaicznymi o mocy przekraczającej 100 kW nie wyznacza się stref ochronnych wprowadzających ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Wszelkie oddziaływanie winno zamykać się w granicy terenu, na którym jest lokalizowana dana inwestycja.

17.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW OBJĘTYCH I ETAPEM ZMIANY STUDIUM

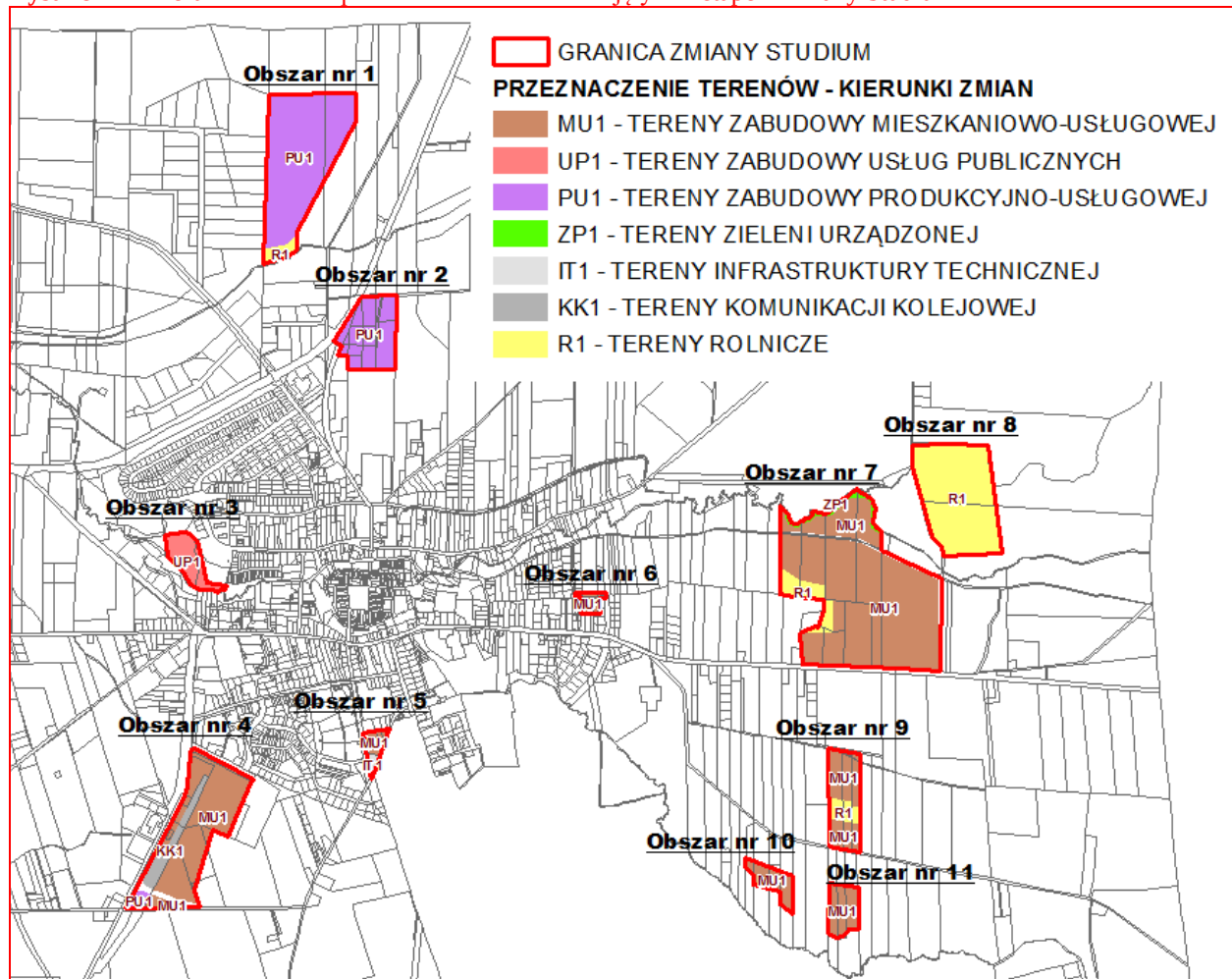
Uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w I etapie zmiany Studium wprowadza się zmiany w przeznaczeniu terenów położonych w granicach jednostki osadniczej (obszary nr 2, 3, 4, 5 i 6). Ponadto wyznacza się nowoprojektowane tereny rozwojowe:

- MU1 – zabudowy mieszkaniowo-usługowej (obszary nr 7, 9, 10 i 11) ,
- PU1 – zabudowy produkcyjno-usługowej (obszar nr 1).

Na obszarze nr 8 zmienia się przeznaczenie na tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy zagrodowej (R1).

I etap zmiany Studium wprowadza poniższe przeznaczenia terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU1),
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (PU1),
- tereny zabudowy usług publicznych (UP1),
- tereny zieleni urządzonej (ZP1),
- tereny infrastruktury technicznej (IT1),
- tereny komunikacji kolejowej (KK1),
- tereny rolnicze (R1).

Rysunek 14 Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów objętych I etapem zmiany Studium

Źródło: opracowanie własne

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem **MU1** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowo-mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- usług z zakresu infrastruktury społecznej: administracji, oświaty, zdrowia, kultury, nauki, kultu religijnego, sportu i rekreacji itd.

Dopuszczalna lokalizacja:

- zabudowy zagrodowej,
- usług oraz drobnej wytwórczości i produkcji nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, hotelarstwa, obsługi podróżnych, sportu, transportu, łączności itp. o charakterze lokalnym i ponadlokalnym,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

- obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu, jak np.: materiały budowlane i ogrodnicze oraz artykuły wyposażenia mieszkań, takie jak: meble, sprzęt gospodarstwa domowego itp.,
- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- inwestycji infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- stref uciążliwości i pasów technologicznych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Dla terenów zabudowy usług publicznych oznaczonych symbolem **UP1** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- usług z zakresu usług publicznych: oświaty, zdrowia, kultury, nauki, sportu i rekreacji itd.

Dopuszczalna lokalizacja:

- zbiorników małej retencji,
- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- stref uciążliwości i pasów technologicznych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych symbolem **PU1** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy produkcyjnej (w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi) i usługowej, magazynów, baz i składów, a także parków technologicznych oraz centrów kongresowo-wystawienniczych, inkubatorów przedsiębiorczości, itp.
- zabudowy związanej z obsługą pojazdów.

Dopuszczalna lokalizacja:

- obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu, jak np.: materiały budowlane i ogrodnicze oraz artykuły wyposażenia mieszkań, takie jak: meble, sprzęt gospodarstwa domowego,
- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi,
- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- stref uciążliwości i pasów technologicznych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Na terenach PU1 wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Dla zabudowy systemami fotowoltaicznymi o mocy przekraczającej 100 kW nie wyznacza się stref ochronnych wprowadzających ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem **ZP1** ustala się:

- przeznaczenie na cele zieleni urządzonej z adaptacją wartościowych zadrzewień i roślinności naturalnej.

Dopuszczalna lokalizacja:

- zbiorników małej retencji,
- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi,
- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- stref uciążliwości i pasów technologicznych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonych symbolem **IT1** ustala się:

- przeznaczenie na cele infrastruktury technicznej – ciepłownictwo.

Dopuszczalna lokalizacja:

- obiektów i urządzeń pomocniczych dla funkcji podstawowej,
- urządzeń infrastruktury technicznej nie związane z ciepłownictwem.

Dla terenów komunikacji kolejowej oznaczonych symbolem **KK1** ustala się:

- przeznaczenie na cele komunikacji kolejowej i transportu.

Dopuszczalna lokalizacja:

- obiektów i urządzeń pomocniczych dla funkcji podstawowej,
- urządzeń infrastruktury technicznej nie związane z terenami komunikacji kolejowej.

Dopuszcza się perspektywicznie (w przypadku wygaśnięcia funkcji komunikacji kolejowej) przekształcenie terenu KK1 na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU1).

Dla terenów rolnych oznaczonych symbolem **R1** ustala się:

- przeznaczenie na cele rolnicze,
- adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych w planach miejscowych,
- możliwość lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz planach miejscowych.

Dopuszczalna lokalizacja:

- budowę i rozbudowę zbiorników małej retencji,
- zalesianie na terenach o najniższej produktywności rolniczej i nieużytkach,
- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- stref uciążliwości i pasów technologicznych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Niezależnie od określonego przeznaczenia, na każdym z terenów uwzględniając przepisy odrębne dopuszcza się:

- lokalizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizację nowych nie wyznaczonych w Studium dróg i ciągów komunikacyjnych, parkingów oraz lokalnych przestrzeni zieleni urządzonej i rekreacji (skwery i place zabaw),
- pozostawienie rolniczego lub leśnego przeznaczenia dzielek.

17.2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW OBJĘTYCH II ETAPEM ZMIANY STUDIUM

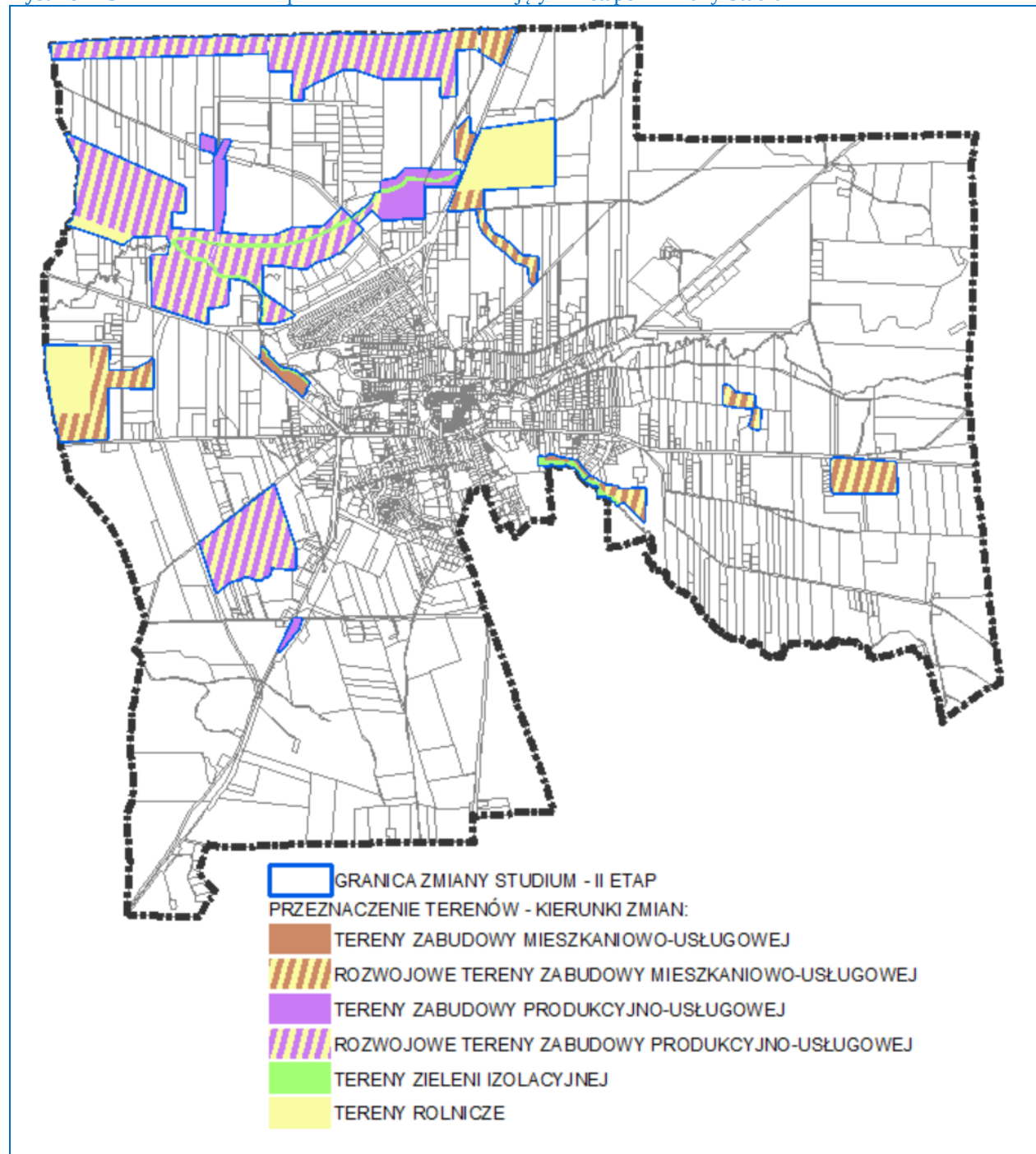
Uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, w II etapie zmiany Studium wprowadza się zmiany w przeznaczeniu terenów położonych w granicach jednostki osadniczej oraz wyznacza się nowo projektowane tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowo-usługowej i produkcyjno-usługowej.

II etap zmiany Studiu wprowadza poniższe przeznaczenia terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (oznaczone symbolem MU2),
- rozwojowe tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (oznaczone symbolem rMU2),
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (oznaczone symbolem PU2),
- rozwojowe tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (oznaczone symbolem rPU2),
- tereny zieleni izolacyjnej (oznaczone symbolem ZI2),
- tereny rolnicze (oznaczone symbolem R2).

Dodatkowo w II etapie zmiany Studium wyznaczono obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię elektryczną z promieni słonecznych o mocy przekraczającej 100 kW. Do w/w obszarów zostały zaliczone: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (oznaczone symbolem PU2), rozwojowe tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (oznaczone symbolem rPU2) oraz tereny rolnicze (oznaczone symbolem R2).

Rysunek 15 Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów objętych I etapem zmiany Studium



Źródło: opracowanie własne

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem **MU2** oraz rozwojowych terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem **rMU2** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowo-mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- usług z zakresu infrastruktury społecznej: administracji, oświaty, zdrowia, kultury, nauki, kultu religijnego, sportu i rekreacji itd.

Dopuszczalna lokalizacja:

- zabudowy zagrodowej; maksymalna wielkość obsady zwierząt w gospodarstwie prowadzonym w ramach zabudowy zagrodowej powinna uwzględniać odległość od okolicznych zabudowań mieszkalnych, tak aby hodowla nie stanowiła uciążliwości odorowych dla ludzi,
- usług oraz drobnej wytwórczości i produkcji nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, hotelarstwa, obsługi podróżnych, sportu, transportu, łączności itp. o charakterze lokalnym i ponadlokalnym,
- obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu, jak np.: materiały budowlane i ogrodnicze oraz artykuły wyposażenia mieszkań, takie jak: meble, sprzęt gospodarstwa domowego itp.,
- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- stref uciążliwości, pasów ochrony funkcyjnej i pasów technologicznych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych symbolem **PU2** oraz rozwojowych terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych symbolem **rPU2** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy produkcyjnej (w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi) i usługowej, magazynów, baz i składów, a także parków technologicznych oraz centrów kongresowo-wystawienniczych, inkubatorów przedsiębiorczości, itp.
- zabudowy związanej z obsługą pojazdów.

Dopuszczalna lokalizacja:

- obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych

powierzchni magazynowania i specjalnego transportu, jak np.: materiały budowlane i ogrodnicze oraz artykuły wyposażenia mieszkań, takie jak: meble, sprzęt gospodarstwa domowego,

- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi,
- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- stref uciążliwości, pasów ochrony funkcyjnej i pasów technologicznych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Na terenach PU2 i rPU2 wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Dla zabudowy systemami fotowoltaicznymi o mocy przekraczającej 100 kW nie wyznacza się stref ochronnych wprowadzających ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Wszelkie oddziaływanie winno zamykać się w granicy terenu, na którym jest lokalizowana dana inwestycja.

Dla terenów zieleni izolacyjnej oznaczonych symbolem **ZI2** ustala się:

- przeznaczenie na cele zieleni izolacyjnej z adaptacją wartościowych zadrzewień i roślinności naturalnej.

Dopuszczalna lokalizacja:

- zbiorników małej retencji,
- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi,
- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- stref uciążliwości, pasów ochrony funkcyjnej i pasów technologicznych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

Dla terenów rolnych oznaczonych symbolem **R2** ustala się:

- przeznaczenie na cele rolnicze,
- adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych w planach miejscowych,
- możliwość lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz planach miejscowych.

Dopuszczalna lokalizacja:

- zbiorników małej retencji,
- zalesień na terenach o najniższej produktywności rolniczej i nieużytkach,
- urządzeń wytwarzających energię z promieni słonecznych o mocy przekraczającej 100 kW,
- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- stref uciążliwości, pasów ochrony funkcyjnej i pasów technologicznych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Dla zabudowy systemami fotowoltaicznymi o mocy przekraczającej 100 kW nie wyznacza się stref ochronnych wprowadzających ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu

i użytkowaniu terenów. Wszelkie oddziaływanie winno zamykać się w granicy terenu, na którym jest lokalizowana dana inwestycja.

Niezależnie od określonego przeznaczenia, na każdym z terenów uwzględniając przepisy odrębne dopuszcza się:

- lokalizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizację nowych nie wyznaczonych w zmianie Studium dróg i ciągów komunikacyjnych, parkingów oraz lokalnych przestrzeni zieleni urządzonej i rekreacji (skwerów i placów zabaw),
- pozostawienie rolniczego lub leśnego przeznaczenia działek.

18. WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA

Określa się następujące wskaźniki zagospodarowania do uwzględnienia przy opracowaniu nowych lub zmianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) minimalne powierzchnie działek dla nowej zabudowy

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 700 m² dla zabudowy wolnostojącej, 400 m² dla zabudowy bliźniaczej i 250 m² dla zabudowy szeregowej,
- b) dla pozostałych terenów zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań;

2) minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 40 %,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 30 %,
- c) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 30 %,
- d) tereny zabudowy usługowej 30 %,
- e) tereny zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych i składów 20 %,
- f) dla pozostałych terenów zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań.

18.1. WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW OBJĘTYCH I ETAPEM ZMIANY STUDIUM

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego **dla terenów MU1:**

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40% (dla terenów zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 30%),
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 12 m, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 18 m, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz budynków gospodarczych – 15 m,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej – 700 m², w zabudowie bliźniaczej – 400 m² oraz w zabudowie szeregowej – 250 m²,
 - dla zabudowy pozostałej 1 000 m²,

- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego **dla terenów UP1:**

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1 000 m²,
- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego **dla terenów PU1:**

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1 000 m²,
- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego **dla terenów ZP1:**

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego **dla terenów IT1:**

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 25 m,
- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego **dla terenów KK1:**

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

Dla przeznaczenia dopuszczonego perspektywicznie wskaźniki jak dla terenu MU1.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego **dla terenów R1:**

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m (15 m dla budynków gospodarczych),
- minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

W/w wskaźniki winny być indywidualnie dostosowane do przeznaczenia terenu określonego na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Określone w Studium wskaźniki dotyczą nowego zainwestowania i zabudowy. Dla terenów z istniejącą zabudową dopuszcza się zachowanie w planach miejscowych wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów zgodnie ze stanem istniejącym.

Maksymalna wysokość zabudowy dotyczy głównej bryły budynków. Dopuszcza się przekroczenie wysokości w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi lub funkcjonalnymi niezbędnymi do właściwego funkcjonowania zabudowy. Uszczegółowienie tego wskaźnika oraz wskazanie lokalnych dominant wysokościowych należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, masztów, silosów, zadaszeń nad trybunami oraz innych obiektów wynikających z technologii produkcji.

Ograniczenia wielkości nowo wydzielanych działek nie dotyczą podziałów pod urządzenia infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, powiększenia nieruchomości sąsiedniej lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz podziałów w celach określonych przepisami odrębnymi.

18.2. WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW OBJĘTYCH II ETAPEM ZMIANY STUDIUM

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania **dla terenów MU2 i rMU2** do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40% (dla terenów zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 30%),
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 12 m, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 18 m, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz budynków gospodarczych – 15 m,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej – 700 m², w zabudowie bliźniaczej – 400 m² oraz w zabudowie szeregowej – 250 m²,
 - dla zabudowy pozostałej 1 000 m²,

- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania **dla terenów PU2 i rPU2** do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1 000 m²,
- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania **dla terenów ZI2** do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania **dla terenów R2** do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m (15 m dla budynków gospodarczych),
- minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

W/w wskaźniki winny być indywidualnie dostosowane do przeznaczenia terenu określonego na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Określone w zmianie Studium wskaźniki dotyczą nowego zainwestowania i zabudowy. Dla terenów z istniejącą zabudową dopuszcza się zachowanie w planach miejscowych wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów zgodnie ze stanem istniejącym.

Maksymalna wysokość zabudowy dotyczy głównej bryły budynków. Dopuszcza się przekroczenie wysokości w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi lub funkcjonalnymi niezbędnymi do właściwego funkcjonowania zabudowy. Uszczegółowienie tego wskaźnika oraz wskazanie lokalnych dominant wysokościowych należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, masztów, silosów, zadaszeń nad trybunami oraz innych obiektów wynikających z technologii produkcji.

Ograniczenia wielkości nowo wydzielanych działek nie dotyczą podziałów pod urządzenia infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz podziałów w celach określonych przepisami odrębnymi.

19. TERENY WYŁĄCZONE Z REALIZACJI NOWEJ ZABUDOWY

Określa się następujące tereny wyłączone z realizacji nowej zabudowy:

- 1) tereny lasów i zadrzewień,
- 2) tereny zalesień,
- 3) tereny zarośli,
- 4) tereny parków i skwerów oraz tereny zieleni urządzonej,
- 5) tereny zieleni izolacyjnej,
- 6) tereny zieleni naturalnej w obszarze chronionego krajobrazu,
- 7) tereny cmentarzy,
- 8) wody powierzchniowe,
- 9) korytarze ekologiczne,
- 10) korytarz techniczny dla istniejącej dwutorowej linii wysokiego napięcia 110 kV,
- 11) grodzisko stożkowe o własnej formie krajobrazowej w strefie W1 pełnej ochrony archeologicznej.

Na obszarach objętych I etapem zmiany Studium ustala się korytarze ekologiczne jako tereny wyłączone z realizacji nowej zabudowy. W przypadku zmiany przebiegu rowów melioracyjnych lub ich skanalizowania dopuszcza się zniesienie wyznaczonych dla nich korytarzy ekologicznych.

Na obszarach objętych II etapem zmiany Studium ustala się korytarze ekologiczne jako tereny wyłączone z realizacji nowej zabudowy. W przypadku zmiany przebiegu rowów melioracyjnych lub ich skanalizowania dopuszcza się zniesienie wyznaczonych dla nich korytarzy ekologicznych.

Terenami wyłączonymi z nowej zabudowy są również tereny położone wzdłuż dróg i ulic, wzdłuż terenów kolejowych, wzdłuż lasów, wzdłuż sieci infrastruktury technicznej – według aktualnych przepisów.

Na gruntach organicznych w obrębie wyznaczonych już wcześniej terenów zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy rozważyć przy zmianie tych planów wprowadzenie ustaleń dotyczących uwzględnienia (przed projektem budowlanym) właściwości geotechnicznych i hydrogeologicznych gruntu lub wprowadzenie innego przeznaczenia terenu.

Tereny wyłączone z realizacji nowej zabudowy zagrodowej na terenach rolniczych zostały określone w rozdz. 15.

20. OBSZARY DLA SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Określa się następujące obszary dla sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wariant minimum – sukcesywnie dla rozwojowych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz dla rozwojowych terenów zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych i składów, a także dla pozostałych terenów w zależności od potrzeb,
- 2) wariant maksimum – dla obszaru w granicach administracyjnych miasta.

Granice do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określa się w oparciu o analizy – wykonane przed podjęciem stosownych uchwał przez Radę Miasta.

Na obszarach objętych I etapem zmiany Studium nie występują tereny, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub gruntów leśnych na cele nieleśne wymagają wszystkie tereny niezabudowane wyznaczone jako kierunki rozwoju poszczególnych funkcji.

Na obszarach objętych II etapem zmiany Studium nie występują tereny, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub gruntów leśnych na cele nieleśne wymagają wszystkie tereny niezabudowane wyznaczone jako kierunki rozwoju poszczególnych funkcji.

21. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na obszarach objętych I etapem zmiany Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na obszarach objętych II etapem zmiany Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

22. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na obszarach objętych I etapem zmiany Studium nie występują obszary zdegradowane.

Na obszarach objętych II etapem zmiany Studium nie występują obszary zdegradowane.

23. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH OCHRONA

Na obszarach objętych I etapem zmiany Studium nie występują tereny zamknięte w rozumieniu art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1626 ze zm.)

Na obszarach objętych II etapem zmiany Studium nie występują tereny zamknięte w rozumieniu art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 ze zm.)

24. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Na obszarach objętych I etapem zmiany Studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

Zgodnie z aktualnym stanem prawa w Studium nie określa się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

25. UZASADNIENIE, ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY „STUDIUM...”

Najważniejsze kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów są następujące:

- wyznaczenie nowoprojektowanych rozwojowych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- wyznaczenie nowoprojektowanych rozwojowych terenów zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych i składów.

Na strukturę przestrzenną miasta Lubawą określoną na rysunku „Studium...” składają się następujące tereny:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej** – adaptacja, uzupełnienie i realizacja zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej) i usługowej; dodatkowo możliwość realizacji funkcji rekreacyjnych i sportowych; dopuszcza się inne funkcje uzupełniające niebędące w konflikcie z funkcją główną;
- 2) rozwojowe tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej** – realizacja zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej) i usługowej; dodatkowo możliwość realizacji funkcji rekreacyjnych i sportowych; dopuszcza się inne funkcje uzupełniające niebędące w konflikcie z funkcją główną;
- 3) tereny zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych i składów** – adaptacja, uzupełnienie i realizacja zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych i składów; dopuszcza się inne funkcje uzupełniające niebędące w konflikcie z funkcją główną, przy spełnieniu stosownych wymagań i przepisów sanitarnych; działalność obiektów produkcyjnych i magazynowych należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływania tych obiektów na otoczenie, w szczególności na sąsiednie tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej; oddziaływania emitowane do otoczenia w wyniku funkcjonowania ww. obiektów nie mogą powodować naruszenia standardów jakości środowiska; należy stosować również rozwiązania zabezpieczające w postaci zieleni izolacyjnej oraz racjonalne rozmieszczenie obiektów uciążliwych w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 4) rozwojowe tereny zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych i składów** – realizacja zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych i składów; dopuszcza się inne funkcje uzupełniające niebędące w konflikcie z funkcją główną, przy spełnieniu stosownych wymagań i przepisów sanitarnych; działalność obiektów produkcyjnych i magazynowych należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływania tych obiektów na otoczenie, w szczególności na sąsiednie tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej; oddziaływania emitowane do otoczenia w wyniku funkcjonowania ww. obiektów nie mogą powodować naruszenia standardów jakości środowiska; należy stosować również rozwiązania

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

- zabezpieczające w postaci zieleni izolacyjnej oraz racjonalne rozmieszczenie obiektów uciążliwych w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 5) **tereny obsługi pojazdów** – dotyczy parkingów oraz stacji paliw; dopuszcza się inne funkcje związane z obsługą pojazdów; istnieje możliwość wyznaczenia innych terenów obsługi pojazdów poza oznaczonymi w rysunku „Studium...”;
 - 6) **rynek starego miasta jako obszar przestrzeni publicznej;**
 - 7) **tereny sportu i rekreacji** – na tych terenach dopuszcza się również inne funkcje uzupełniające niebędące w konflikcie z funkcją główną;
 - 8) **tereny lasów i zadrzewień** – dotyczy lasów (rozdz. 16) oraz dodatkowo zadrzewień;
 - 9) **tereny zalesień** – szczegóły w rozdz. 16;
 - 10) **tereny zarośli** – wyznaczone na rysunku „Studium...” mogą podlegać korekcie w zależności od aktualnego zasięgu zarośli;
 - 11) **tereny parków i skwerów oraz tereny zieleni urządzonej** – istnieje możliwość wyznaczenia innych terenów parków i skwerów oraz terenów zieleni urządzonej poza oznaczonymi w rysunku „Studium...”;
 - 12) **tereny zieleni izolacyjnej** – istnieje możliwość wyznaczenia innych terenów zieleni izolacyjnej poza oznaczonymi w rysunku „Studium...”;
 - 13) **tereny zieleni naturalnej w obszarze chronionego krajobrazu;**
 - 14) **tereny cmentarzy;**
 - 15) **tereny ogrodów działkowych;**
 - 16) **tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej** – szczegóły w rozdz. 15; dodatkowo na terenach zabudowy zagrodowej możliwość realizacji funkcji agroturystycznych; dopuszcza się dodatkowe zalesienia niewskazane na rysunku „Studium...” na terenach rolniczych; na terenach rolniczych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w skalach dokładniejszych niż rysunek „Studium...” należy wyznaczyć dodatkowo tereny zieleni naturalnej (w postaci m.in. łąk wilgotnych, zadrzewień, szuwarów i zarośli) oraz dodatkowo wody powierzchniowe (w postaci małych stawów i małych cieków);
 - 17) **wody powierzchniowe** – na rysunku „Studium...” oznaczono nie wszystkie wody powierzchniowe, a jedynie rzeki, większe cieki, jeziora, większe stawy; granice wód powierzchniowych na rysunku mogą różnić się od granic rzeczywistych oraz od granic w ewidencji gruntów; warto rozważyć rewaloryzację istniejącego w przeszłości stawu na istniejącym piętrzeniu, przy istniejącej małej zaporze wodnej na rzece Sandeli;
 - 18) **tereny komunikacji** – szczegóły w rozdz. 11;
 - 19) **tereny infrastruktury technicznej** – szczegóły w rozdz. 12.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV/350/2014 Rady Miasta Lubawa z dnia 26 marca 2014 r. Od tego czasu zaszły okoliczności, wynikające m.in. ze zmieniających się potrzeb rozwojowych miasta i jego mieszkańców, które skłoniły władze miasta do podjęcia w 2016 r. dwóch uchwał o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium. Uchwały te wskazały I etap zmiany Studium obejmujący 11 obszarów o łącznej powierzchni 74,67 ha.

W opracowanej zmianie Studium – etap I przeprowadzono aktualizację uwarunkowań, na które składają się informacje wynikające z rozpoznania aktualnej sytuacji miasta, istniejących potrzeb, możliwości oraz problemów związanych z jego rozwojem. Sformułowano również zasady polityki przestrzennej i zasady ochrony interesu publicznego dla terenów objętych zmianą.

Na załączniku graficznym do Studium oraz w części tekstowej zawierającej *„Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów objętych I etapem zmiany Studium”* wyznaczono tereny o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania, w granicach których przewidziane jest utrzymanie lub przekształcenie istniejącego zagospodarowania i zabudowy, z podziałem na:

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU1),
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (PU1),
- tereny zabudowy usług publicznych (UP),
- tereny zieleni urządzonej (ZP1),
- tereny infrastruktury technicznej (IT1),
- tereny komunikacji kolejowej (KK1),
- tereny rolnicze (R1).

W I etapie zmiany Studium przyjęto poniższe wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów do uszczegółowienia w planach miejscowych:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV/350/2014 Rady Miasta Lubawa z dnia 26 marca 2014 r. zmienioną Uchwałą Nr XXXIII/282/2017 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 czerwca 2017 r.

Od tego czasu zaszły okoliczności, wynikające m.in. ze zmieniających się potrzeb rozwojowych miasta i jego mieszkańców, które skłoniły władze miasta do podjęcia w 2021 r. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium. Uchwała ta wskazała II etap zmiany Studium obejmujący powierzchnię 171,32 ha.

W opracowanej zmianie Studium – etap II przeprowadzono aktualizację uwarunkowań, na które składają się informacje wynikające z rozpoznania aktualnej sytuacji miasta, istniejących potrzeb, możliwości oraz problemów związanych z jego rozwojem. Sformułowano również zasady polityki przestrzennej i zasady ochrony interesu publicznego dla terenów objętych zmianą.

Na załączniku graficznym do Studium oraz w części tekstowej zawierającej *„Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów objętych II etapem zmiany Studium”*

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

wyznaczono tereny o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania, w granicach których przewidziane jest utrzymanie lub przekształcenie istniejącego zagospodarowania i zabudowy, z podziałem na:

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU2),
- rozwojowe tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (rMU2),
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (PU2),
- rozwojowe tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (rPU2),
- tereny zieleni izolacyjnej (ZI2),
- tereny rolnicze (R2).

Ponadto w II etapie zmiany Studium wyznaczono obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię elektryczną z promieni słonecznych o mocy przekraczającej 100 kW. Do w/w obszarów zostały zaliczone: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (oznaczone symbolem PU2), rozwojowe tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (oznaczone symbolem rPU2) oraz tereny rolnicze (oznaczone symbolem R2).

W II etapie zmiany Studium przyjęto poniższe wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów do uszczegółowienia w planach miejscowych:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej.

Dodatkowo w II etapie zmiany Studium wprowadzono zmiany ustaleń tekstowych w zakresie:

a) dopuszczenia lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z promieni słonecznych o mocy przekraczającej 100 kW w granicach terenów:

- zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych i składów (oznaczonych na załączniku graficznym kolorem fioletowym),
- rozwojowych terenów zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych i składów (oznaczonych na załączniku graficznym pionowymi pasami koloru fioletowego na żółtym tle),
- rolniczych (oznaczonych na załączniku graficznym kolorem żółtym);

b) wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (oznaczonych na załączniku graficznym symbolem MU1) – zwiększono wskaźnik z 15 m na 18 m.