



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 14 lipca 2023 r.

Poz. 3739

UCHWAŁA NR LIV/460/2023 RADY MIASTA LUBAWA

z dnia 31 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Lubawa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miasta Lubawa, uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 379 ha.

3. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XLII/370/2022 Rady Miasta Lubawa z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Lubawa.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowi załącznik Nr 1 i Nr 9, a w skali 1:1000 stanowi załączniki Nr: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14 do uchwały i obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) wymiarowania wyrażonego w metrach,
- 5) strefy pełnej ochrony konserwatorskiej,
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej,
- 7) strefy ochrony ekspozycji,
- 8) strefy ochrony archeologicznej - nr AZP/ nr stanowiska archeologicznego na obszarze,
- 9) granic terenów z dopuszczeniem rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także zawierające ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,

10) oznaczeń przeznaczenia terenów elementarnych wyrażonych symbolem cyfrowo - literowym.

3. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) fragment granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy,
- 2) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
- 3) obiekt wpisany do rejestru zabytków,
- 4) strefa sanitarna w odległości 150 m od cmentarza,
- 5) strefa sanitarna w odległości 50 m od cmentarza.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, niewymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

5. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 15 do uchwały.

6. Dane przestrzenne dla niniejszego planu miejscowego, wymagane przepisami art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 16 do uchwały.

7. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, w planie nie ustala się:

- 1) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- 4) granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości,
- 5) krajobrazu kulturowego,
- 6) krajobrazów priorytetowych.

8. W trakcie opracowania planu w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§ 3. Objasnienie określeń użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- 1) Obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
- 2) Teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym określającym przeznaczenie terenu.
- 3) Linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku lub innego naziemnego obiektu kubaturowego i elementów w tym konstrukcji wspornych paneli fotowoltaicznych od linii rozgraniczającej tereny komunikacji lub innych obiektów i urządzeń. Za wyjątkiem linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi krajowej nr 15, linie zabudowy nie dotyczą loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków (schody, podesty, podjazdy, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki), elementów odwodnienia.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 6) Wysokości zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu.

- 7) Usługach – należy przez to rozumieć działalność niepolegającą na wytwarzaniu dóbr metodami przemysłowymi, wykonywaną w samodzielnych obiektach budowlanych lub w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach o innym przeznaczeniu.
- 8) Usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, w szczególności w zakresie emisji odorów, pyłów, dymów, hałasu, gromadzenia niebezpiecznych lub nieestetycznych materiałów oraz odpadów na otwartej przestrzeni.
- 9) Uciążliwości – zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) RZM – tereny zabudowy zagrodowej,
- 2) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
- 4) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- 5) U-MN – teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 6) MW-MNS - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
- 7) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 8) MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- 9) P-U – teren produkcji lub usług,
- 10) P-U-KK – teren produkcji lub usług lub komunikacji kolejowej i szynowej,
- 11) U-KK – teren usług lub komunikacji kolejowej i szynowej,
- 12) I – teren infrastruktury technicznej,
- 13) U – teren zabudowy usługowej,
- 14) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
- 15) U-US-ZP – tereny usług lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
- 16) C – teren cmentarza,
- 17) ZD – teren ogrodów działkowych,
- 18) ZP – teren zieleni urządzonej,
- 19) ZI – teren zieleni izolacyjnej,
- 20) ZN – teren zieleni naturalnej,
- 21) L – teren lasów,
- 22) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 23) KDR – teren dróg głównych ruchu przyspieszonego,
- 24) KDZ – teren dróg zbiorczych,
- 25) KDL – teren dróg lokalnych,
- 26) KDD – teren dróg dojazdowych,
- 27) KR – teren dróg wewnętrznych,

28) KO – teren obsługi komunikacji.

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

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są:

- 1) ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, w tym lokalizacji budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy od dróg lub innych terenów w odległościach przedstawionych na rysunku planu,
- 2) ustaleniami wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

- 1) funkcja budynku jest zgodna z przeznaczeniem terenu, na którym jest posadowiony budynek,
- 2) budynek nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, jeśli nie koliduje to z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. Dopuszcza się powiększenie sąsiadującej działki gruntu lub regulację granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomości, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię zgodną z ustaleniami szczegółowymi dla tego terenu.

6. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.

7. Ustala się kolorystykę obiektów budowlanych:

- 1) o niskiej intensywności zabarwienia z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczeniem barwy białej i szarej lub kolorystyka wynikająca z użytych naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły, drewna,
- 2) budynków w zabudowie bliźniaczej oraz budynków mających co najmniej jedną wspólną ścianę zewnętrzną jednolitą kolorystykę,
- 3) budynków gospodarczych i garaży w dostosowaniu do kolorystyki zabudowy przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej działce.

8. Ustala się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na jednej działce budowlanej.

9. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki dachów budynków.

10. Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.

11. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:

- 1) zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło;
- 2) na terenach P-U i P-U-KK zakazuje się reklam o powierzchni większej niż 18 m², a na pozostałych terenach o powierzchni większej niż 3 m²,

- 1) maksymalna wysokość nośnika reklamowego na terenach P-U, P-U-KK: 15m a na pozostałych terenach: 4 m.

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

1. Obszar planu przedstawiony na załączniku nr 3 i 4 położony jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej oraz w granicach stanowisk archeologicznych nr AZP 29-54/42 i AZP 29-54/43, wpisanych do rejestru zabytków jako nawarstwienia kulturowe starego miasta wraz z zamkiem.

2. W ww. strefie konserwatorskiej, oprócz ustaleń szczegółowych planu, ustala się:

- 1) ochronę układu urbanistycznego Starego Miasta z murami obronnymi i otoczeniem,
- 2) zachowanie zasad rozplanowania, w tym układu ulic i placów, linii zabudowy i podziału działek,
- 3) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

3. Obszar planu przedstawiony na załączniku nr 5 położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej. W strefie, oprócz ustaleń szczegółowych planu, ustala się: ochronę historycznej kompozycji urbanistycznej i brył budynków, restauracji i modernizacji obiektów historycznych, likwidacji obiektów dysharmonizujących.

4. Obszar planu przedstawiony na załączniku nr 2, 6, 9, położony jest w strefie ochrony ekspozycji. W strefie, oprócz ustaleń szczegółowych planu, ustala się ochronę ekspozycji Starego Miasta i Sanktuarium w Lipach z zachowaniem powiązań widokowych.

5. W graniach stref konserwatorskich wymienionych w ust. 1 i 3 występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) układ urbanistyczny – Stare Miasto Lubawa łącznie z otaczającymi go średniowiecznymi murami obronnymi oraz obszar 50 m na zewnątrz od murów obronnych – nr rejestru A-129 z dnia 31 grudnia 1953 r.,
- 2) mury obronne i otoczenie 50-100 m oraz zabudowa na tych murach – nr rejestru A-377 z dnia 1 sierpnia 1957 r.,
- 3) nawarstwienie kulturowe Starego Miasta wraz z Zamkiem, nr rejestru C-152 z dnia 18 maja 1992 r.

6. Na obszarze planu na terenie 2MW-U znajdują się budynki mieszkalne (przy ul. Pomorskiej 7, ul. Pomorskiej 9, ul. Pomorskiej 11) wpisane do rejestru zabytków pod numerem odpowiednio

A-376, A-362, A356. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne dot. ochrony zabytków i prawa budowlanego. Dodatkowo ustala się zapewnienie ekspozycji zabytkowych murów obronnych.

7. Na obszarze planu na terenie 2MW-U znajdują się budynek mieszkalny (przy ul. Pomorskiej 3) oraz budynek starego browaru – wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne dot. ochrony zabytków i prawa budowlanego.

8. Plan ustala ochronę stanowisk archeologicznych (o nr ew.: AZP 29-54/27, AZP 29-54/28, AZP 29-54/29, AZP 29-54/38, AZP 29-54/42, AZP 29-54/43, AZP 29-54/46, AZP 29-54/48, AZP 29-54/49, AZP 29-54/50) w formie strefy ochrony archeologicznej. W wyznaczonej strefie wszelka działalność budowlana winna być poprzedzona badaniami archeologicznymi przedinwestycyjnymi w zakresie ustalonym przez właściwy urząd ochrony zabytków oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1. W granicach planu zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1, występuje fragment Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy dla którego mają zastosowanie przepisy odrębne dot. ochrony przyrody, w szczególności:

- 1) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrony przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybna,

2) wykonywania prac zmiennych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym lub utrzymanie, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.

2. W granicach planu przy realizacji inwestycji mają zastosowanie właściwe przepisy o ochronie przyrody dotyczące ochrony gatunkowej zwierząt, roślin i grzybów.

3. W granicach planu należy dążyć do zachowania istniejących zadrzewień oraz wkomponowania zieleni w sposób zagospodarowania terenów.

4. W granicach planu wskazuje się maksymalne poziomy hałasu o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- 2) MN, MNS – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) MN-U, U-MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 4) MW, MW-MNS – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 5) MW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej,
- 6) ZD, ZP, L, US-ZP, U-US-ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

5. W związku z występującymi, zarówno w granicach planu jak i poza nimi, terenami komunikacji drogowej, kolejowej i szynowej, zabudowę na terenach wspomnianych w §7 ust 4, należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań ograniczających uciążliwość akustyczną istniejących dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego i zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDR i KDZ na przyległych terenach z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej poprzez:

- 1) zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych np.: okna o podwyższonej izolacji akustycznej, izolację ścian, ogrodzenia tłumiące hałas lub,
- 2) zastosowanie odpowiednich rozwiązań funkcjonalnych np.: nieumieszczanie otworów okiennych w budynkach od strony drogi głównej ruchu przyspieszonego i zbiorczej, lokalizowanie pomieszczeń pomocniczych lub zieleni urządzonej na terenach od strony drogi.

6. Ustala się, by działalność usługowa była prowadzona przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych zapewniających brak przekroczeń standardów jakości środowiska, w tym mogących powodować uciążliwości dla ludzi lub pogarszać warunki higieniczne i zdrowotne na okolicznych terenach z zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi, zwłaszcza mieszkalną.

7. Zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpłynąć na jakość wód podziemnych i ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.

8. Tereny oznaczone jako P-U oraz II wyznaczone są jako obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzenia wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także zawierające ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt. 1.

9. Na terenach oznaczonych jako II oraz od 1P-U do 11P-U, oraz terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na pozostałych terenach dopuszcza się ww. przedsięwzięcia w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania lub ocena nie była wymagana zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska.

10. W granicach planu zakazuje się lokalizowania:

- 1) elektrowni wiatrowych,
- 2) obiektów lub zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 3) inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,

- b) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- c) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1I oraz od 1P-U do 11P-U.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

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

1. Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: 1RZM.

- 1) Przeznaczenie: zabudowa zagrodowa.
- 2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego w zabudowie zagrodowej oraz budynków usługowych związanych z rolnictwem.
- 3) Dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych i dojazdów niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
- 4) Ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego w wielkości 60 DJP, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy produkcyjnej fermowej.
- 6) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
- 7) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,6.
- 8) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 20%.
- 9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 65%.
- 10) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 15 m, przy czym budynki mieszkalne nie więcej niż 12 m.
- 11) Maksymalna ilość kondygnacji: dwie kondygnacje nadziemne, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.
- 12) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na budynkach gospodarczych, inwentarskich i garażowych.
- 13) Główną kalenicę budynków mieszkalnych należy sytuować równolegle lub prostopadle do frontu działki.
- 14) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem §5 ust. 7 i ust 8 oraz §6.

2. Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: 2RZM.

- 1) Przeznaczenie: zabudowa zagrodowa.
- 2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji budynku mieszkalnego wolnostojącego w zabudowie zagrodowej oraz budynków usługowych związanych z rolnictwem.
- 3) Dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych i dojazdów niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
- 4) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy produkcyjnej fermowej.
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
- 6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,3.

- 7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 15%.
- 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 70%.
- 9) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 15 m, przy czym budynki mieszkalne nie więcej niż 12 m.
- 10) Maksymalna ilość kondygnacji: dwie kondygnacje nadziemne, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.
- 11) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci do 45°. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na budynkach gospodarczych, inwentarskich i garażowych.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN.

- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego albo jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej.
- 3) Dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
- 4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
- 5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,6.
- 6) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 20%.
- 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.
- 8) Wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m, przy czym wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie więcej niż 6 m.
- 9) Maksymalna ilość kondygnacji: dwie kondygnacje nadziemne, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.
- 10) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.
- 11) Główną kalenicę budynków mieszkalnych należy sytuować równolegle lub prostopadle do frontu działki.
- 12) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem §5 ust. 7 i ust 8 oraz §6.
- 13) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 1000 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 800 m².

4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 3MN, 4MN.

- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego albo jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.
- 3) Dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych,

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

- 4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
- 5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 0,6.
- 6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 0,75.
- 7) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 1,2.
- 8) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ustala się w wielkości 20%.
- 9) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej ustala się w wielkości 25%.
- 10) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej ustala się w wielkości 40%.
- 11) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej ustala się w wielkości 50%.
- 12) Wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m, przy czym wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie więcej niż 6 m.
- 13) Maksymalna ilość kondygnacji: dwie kondygnacje nadziemne, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.
- 14) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.
- 15) Główną kalenicę budynków mieszkalnych należy sytuować równolegle lub prostopadle do frontu działki.
- 16) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem §5 ust. 7 i ust 8 oraz §6.
- 17) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 1000 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 700 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: 250 m².

5. Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej**, oznaczone symbolami: **1MNS**.

- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową lub grupową.
- 2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej lub grupowej:
- 3) Dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
- 4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
- 5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,2.
- 6) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%.

- 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%.
- 8) Wysokość zabudowy nie więcej niż 10 m, przy czym wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie więcej niż 6 m.
- 9) Maksymalna ilość kondygnacji: dwie kondygnacje nadziemne, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.
- 10) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.
- 11) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem §5 ust. 7 i ust 8 oraz §6.
- 12) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkalnej szeregowej: 250 m².

6. Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczone symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U**.

- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi.
- 2) W ramach przeznaczenia, na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub bliźniaczego, albo
 - b) jednego budynku mieszkalno-usługowego, albo
 - c) jednego budynku usługowego, albo
 - d) budynku mieszkalnego i usługowego.
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- 4) Dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
- 6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 0,6.
- 7) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 0,75.
- 8) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 1,6.
- 9) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ustala się w wielkości 20%.
- 10) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej ustala się w wielkości 25%.
- 11) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej ustala się w wielkości 40%.
- 12) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej ustala się w wielkości 30%.
- 13) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się w wielkości 50%.
- 14) Wysokość budynków usługowych i mieszkalno-usługowych: do 15 m.
- 15) Wysokość budynków mieszkalnych wolnostojących i bliźniaczych: do 10 m.

- 16) Wysokość zabudowy nie wymienionej wyżej więcej niż 9 m, przy czym wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej towarzyszącej budynkom mieszkalnym nie więcej niż 6 m.
- 17) Maksymalna ilość kondygnacji: trzy kondygnacje nadziemne, z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym.
- 18) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.
- 19) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem §5 ust. 7 i ust 8 oraz §6.
- 20) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1000 m², przy czym dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 700 m².

7. Tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1U-MN, 2U-MN.

- 1) Przeznaczenie: usługi lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- 3) W ramach przeznaczenia, na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
 - a) budynków usługowych, w tym budynków użyteczności publicznej,
 - b) budynków usługowych z częścią mieszkalną,
 - c) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych.
- 4) Dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
- 5) Na terenie oznaczonym symbolem 5U-MN adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową, dopuszcza się jej rozbudowę, przebudowę i budowę zgodnie z parametrami określonymi poniżej.
- 6) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
- 7) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 0,6.
- 8) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 0,75.
- 9) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 2.
- 10) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ustala się w wielkości 20%.
- 11) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej ustala się w wielkości 25%.
- 12) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej ustala się w wielkości 50%.
- 13) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej ustala się w wielkości 30%.
- 14) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się w wielkości 50%.
- 15) Wysokość budynków usługowych i mieszkalno-usługowych: do 15 m.
- 16) Wysokość budynków mieszkalnych wolnostojących i bliźniaczych: do 10 m.

- 17) Wysokość zabudowy nie wymienionej wyżej więcej niż 9 m, przy czym wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej towarzyszącej budynkom mieszkalnym nie więcej niż 6 m.
- 18) Maksymalna ilość kondygnacji: trzy kondygnacje nadziemne, z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym.
- 19) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.
- 20) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem §5 ust. 7 i ust 8 oraz §6.
- 21) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1000 m², przy czym dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 700 m².

8. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczone symbolami: 1MW-MNS.

- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.
- 2) Dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
- 3) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
- 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2,5.
- 5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1,2.
- 6) Maksymalną powierzchnię zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.
- 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%.
- 8) Maksymalną powierzchnię zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%.
- 9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%.
- 10) Wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: nie więcej niż 15 m.
- 11) Wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie więcej niż 10 m.
- 12) Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej – nie więcej niż 5 m.
- 13) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°. Dopuszcza się dachy płaskie.
- 14) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, blacha na rąbek lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem §5 ust. 7 i ust 8 oraz §6.
- 15) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wielorodzinnej: 2000 m².
- 16) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub grupowej: 250 m².
- 17) W przypadku zabudowy wielorodzinnej zakazuje się grodzienia nieruchomości.

3. Tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone symbolami: **1MW**.

- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- 2) Dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych w tym garaży w kondygnacjach podziemnych budynków wielorodzinnych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
- 3) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
- 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2,5.
- 5) Maksymalną powierzchnię zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.
- 6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%.
- 7) Wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: nie więcej niż 15 m.
- 8) Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej – nie więcej niż 5 m.
- 9) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°. Dopuszcza się dachy płaskie.
- 10) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, blacha na rąbek lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem §5 ust. 7 i ust 8 oraz §6.
- 11) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wielorodzinnej: 2000 m².

9. Tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczony symbolem: **1MW-U**.

- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi.
- 2) W ramach przeznaczenia ustala się możliwość lokalizacji:
 - a) budynków wielorodzinnych,
 - b) budynków wielorodzinnych z częścią usługową realizowaną w parterach tych budynków,
 - c) budynków usługowych w tym w formie budynków zamieszkania zbiorowego.
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- 4) Dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych w tym garaży w kondygnacjach podziemnych budynków wielorodzinnych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej.
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
- 6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 3.
- 7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 60%.
- 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%.
- 9) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 15 m, przy czym wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 5 m.
- 10) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°. Dopuszcza się dachy płaskie.

11) Rodzaj i kolorystyka dachu – tradycyjna dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym bez angobowania, łupek bitumiczny, papa bitumiczna, blacha na rąbek w kolorze tradycyjnej dachówki ceramicznej z zastrzeżeniem §5 ust. 7 i ust 8 oraz §6.

12) Zakazuje się grodzenia nieruchomości.

10. Tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczone symbolami: **2MW-U, 3MW-U**.

1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi.

2) Dopuszcza się realizację usług zamieszkania zbiorowego.

3) Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem §6.

4) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.

6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 5.

7) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m.

8) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°. Dopuszcza się dachy płaskie.

9) Rodzaj i kolorystyka dachu – tradycyjna dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym bez angobowania, łupek bitumiczny, papa bitumiczna, blacha na rąbek w kolorze tradycyjnej dachówki ceramicznej z zastrzeżeniem §5 ust. 7 i ust 8 oraz §6.

11. Tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczone symbolami: **4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U**.

1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi.

2) W ramach przeznaczenia ustala się możliwość lokalizacji:

a) budynków wielorodzinnych,

b) budynków wielorodzinnych z częścią usługową realizowaną w parterach tych budynków,

c) budynków usługowych.

3) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

4) Dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych w tym garaży w kondygnacjach podziemnych budynków wielorodzinnych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej.

5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.

6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 3,5.

7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.

8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%.

9) Ustala się nakaz realizacji zwartego, ogólnodostępnego obszaru rekreacyjnego o powierzchni stanowiącej minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej. Przez obszar rekreacyjny rozumie się część terenu związaną funkcjonalnie z zabudową mieszkaniową wielorodzinną służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców w zakresie sportu i rekreacji, w tym w szczególności place zabaw, urządzenia rekreacyjno-sportowe, pola gier (np. do siatkówki, koszykówki itp.), tory do jazdy na rowerze, rolnach itp.

10) Wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: nie więcej niż 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych. Przy czym na terenie 7MW-U i 8MW-U dopuszcza się wysokość budynków mieszkalnych

wielorodzinnych do 18 m i do 6 kondygnacji nadziemnych dla budynków realizowanych w drugiej linii zabudowy od przyległych ul. ul. Kazimierza Wielkiego i Składowej.

- 11) W przypadku budynków wielorodzinnych ostatnia kondygnacje należy realizować w poddaszu użytkowym.
- 12) Wysokość budynków usługowych: nie więcej niż 10 m.
- 13) Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej: nie więcej niż 5 m.
- 14) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.
- 15) Rodzaj i kolorystyka dachów wysokich – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, blacha na rąbek lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem §5 ust. 7 i ust 8 oraz §6.
- 16) Zakazuje się grodzenia nieruchomości.
- 17) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 2000 m².

12. Tereny **usług**, oznaczone symbolami: **1U**.

- 1) Przeznaczenie: usługi.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- 3) Dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
- 4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
- 5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 2.
- 6) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.
- 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 35%.
- 8) Wysokość zabudowy: do 15 m.
- 9) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowe lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.
- 10) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem §5 ust. 7 i ust 8 oraz §6.
- 11) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy usługowej: 1000 m².

13. Tereny **usług**, oznaczone symbolami: **2U**.

- 1) Przeznaczenie: usługi.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
- 3) Dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
- 4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.

- 5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1.
 - 6) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.
 - 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%.
 - 8) Wysokość zabudowy: do 10 m.
 - 9) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowe lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.
 - 10) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, dopuszcza się dachy grafitowe, z zastrzeżeniem §5 ust. 7 i ust 8 oraz §6.
 - 11) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy usługowej: 1000 m².
- 14. Tereny produkcji lub usług oznaczone symbolami: 2P-U, 4P-U, 5P-U, 6P-U, 7P-U, 8P-U, 9P-U, 10P-U, 11P-U.**
- 1) Przeznaczenie: produkcja lub usługi.
 - 2) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
 - 3) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków magazynowych, składowych, gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury,
 - b) budynków towarzyszących takie jak: budynki dozoru posesji, administracyjne, socjalne, garaże i budynki gospodarcze w formie budynków wolnostojących lub wbudowanych w bryłę budynku przeznaczenia głównego,
 - c) elektrowni słonecznych w formie ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy powyżej 500kW. Oddziaływanie elektrowni fotowoltaicznej musi się zamykać w granicach strefy ochronnej, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, tożsamej z liniami rozgraniczającymi terenu,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojazdów do nieruchomości, parkingów i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,
 - f) ciągów pieszych i rowerowych,
 - g) ogrodzeń.
 - 4) Ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej oraz wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień o funkcji izolacyjnej od strony sąsiednich terenów z dopuszczoną zabudową mieszkaniową.
 - 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
 - 6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,6.
 - 7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 80%.
 - 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 20%.
 - 9) Wysokość zabudowy – do 15 m, przy czym dla obiektów i urządzeń technicznych dopuszcza się wysokość do 25 m.
 - 10) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów płaskich lub dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 30° z dopuszczeniem dachów krzywoliniowych.
 - 11) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy produkcji lub usług: 1000 m².

15. Tereny produkcji lub usług oznaczony symbolem 1P-U, 3P-U.

- 1) Przeznaczenie: produkcja lub usługi.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- 3) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków magazynowych, składowych, gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury,
 - b) bocznic kolejowej dla celów prowadzonej działalności gospodarczej,
 - c) budynków towarzyszących takie jak: budynki dozoru posesji, administracyjne, socjalne, garaże i budynki gospodarcze w formie budynków wolnostojących lub wbudowanych w bryłę budynku przeznaczenia głównego,
 - d) elektrowni słonecznych w formie ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy powyżej 500kW. Oddziaływanie elektrowni fotowoltaicznej musi się zamykać w granicach strefy ochronnej, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, tożsamej z liniami rozgraniczającymi terenu,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dojazdów do nieruchomości, parkingów i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,
 - g) ciągów pieszych i rowerowych,
 - h) ogrodzeń.
- 4) Ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej oraz wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień o funkcji izolacyjnej od strony sąsiednich terenów z dopuszczoną zabudową mieszkaniową.
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
- 6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 2,4.
- 7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 80%.
- 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 20%.
- 9) Wysokość zabudowy – do 35 m.
- 10) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów płaskich, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 30° z dopuszczeniem dachów krzywoliniowych.
- 11) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy produkcji lub usług: 2000 m².

16. Tereny produkcji lub usług lub komunikacji kolejowej i szynowej oznaczone symbolami:**1P-U-KK.**

- 1) Przeznaczenie: produkcja lub usługi lub komunikacja kolejowa i szynowa;
- 2) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków magazynowych, składowych, gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojazdów do nieruchomości, parkingów i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,
- 3) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
- 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 2.
- 5) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 95%.

- 6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 5%.
- 7) Wysokość zabudowy – do 35 m.
- 8) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów płaskich, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 30° z dopuszczeniem dachów krzywoliniowych.
- 9) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy produkcji lub usług: 2000 m².

17. Teren **usług lub komunikacji kolejowej i szynowej** oznaczone symbolami: **1U-KK**.

- 1) Przeznaczenie: usługi lub komunikacja kolejowa i szynowa.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- 3) Dopuszcza się lokalizację: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, ogrodzeń.
- 4) Ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej oraz wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień o funkcji izolacyjnej od strony sąsiednich terenów z dopuszczoną zabudową mieszkaniową.
- 5) Maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 15 m.
- 6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%.
- 7) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%.
- 8) Minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01.
- 9) Maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8.
- 10) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów płaskich, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 40°.
- 11) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy usługowej nie mniejsza niż 1 000 m².

18. Tereny **infrastruktury technicznej** oznaczone symbolami: **1I, 2I, 3I**.

- 1) Przeznaczenie: infrastruktura techniczna.
- 2) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów związanych z oczyszczalnią ścieków – na terenie 1I,
 - b) elektrowni słonecznych w formie ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy powyżej 500kW na terenie 1I. Oddziaływanie elektrowni fotowoltaicznej musi się zamykać w granicach strefy ochronnej, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, tożsamej z liniami rozgraniczającymi terenu 1I,
 - c) obiektów związanych z głównym punktem zasilania – na terenie 2I,
 - d) zieleni izolacyjnej,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,
 - g) ogrodzeń.
- 3) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
- 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1.

- 5) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 80%.
- 6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 10%.
- 7) Wysokość zabudowy: do 10 m.
- 8) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów płaskich, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 30° z dopuszczeniem dachów krzywoliniowych.
- 9) Zasady obsługi w zakresie komunikacji terenu II:
 - a) dla istniejącego zagospodarowania terenu wjazd z istniejącego zjazdu z drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDR,
 - b) dla nowoprojektowanego zagospodarowania terenu obsługa komunikacyjna możliwa wyłącznie po przebudowie układu komunikacyjnego w obrębie istniejącego skrzyżowania w km 338+936 z drogą wojewódzką nr 537 na warunkach określonych przez zarządcę drogi krajowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

19. Tereny **usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami:

1US-ZP.

- 1) Przeznaczenie: usługi sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.
- 2) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury, obiektów sportowych oraz wiat związanych z obsługą terenu,
 - b) sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
 - c) urządzeń wodnych,
 - d) ciągów spacerowych i rowerowych,
 - e) miejsc parkingowych do obsługi terenu,
 - f) ogrodzeń.
- 3) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
- 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,2.
- 5) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się wielkości 20%.
- 6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 60%.
- 7) Wysokość zabudowy: do 5 m.

20. Tereny **usług lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami: **1U-US-ZP, 2U-US-ZP, 3U-US-ZP.**

- 1) Przeznaczenie: usługi lub usługi sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- 3) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych, w tym budynków użyteczności publicznej, budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury,
 - b) obiektów małej architektury, obiektów sportowych oraz wiat związanych z obsługą terenu,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów,

- e) dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,
 - f) ciągów pieszych i rowerowych,
 - g) ogrodzeń.
- 4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
 - 5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,5.
 - 6) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 25%.
 - 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.
 - 8) Wysokość zabudowy: do 7 m, przy czym dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat nie więcej niż 4 m.
 - 9) Liczba kondygnacji budynków - do dwóch.
 - 10) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowe lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.
 - 11) Rodzaj i kolorystyka dachu na terenach 1U-US-ZP i 3U-US-ZP – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki.
 - 12) Rodzaj i kolorystyka dachu na terenie 2U-US-ZP: tradycyjna dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym bez angobowania, łupek bitumiczny, papa bitumiczna, blacha na rąbek w kolorze tradycyjnej dachówki ceramicznej.

21. Tereny **cmentarza** oznaczone symbolami: **1C**.

- 1) Przeznaczenie: tereny cmentarza.
- 2) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków towarzyszących takich jak: kaplice, domy pogrzebowe, kostnice, budynki administracyjno-gospodarcze,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) ciągów pieszych.
- 3) Wysokość zabudowy do 12m.
- 4) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 15%.
- 5) Maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%.
- 6) Minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,001.
- 7) Maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,05.
- 8) Dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów o większym nachyleniu połaci dachowych – do 60° dla budynku kaplicy.
- 9) Liczba miejsc do parkowania – miejsca do parkowania zapewnione na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KO.

22. Tereny **ogrodów działkowych** oznaczone symbolami: **1ZD**.

- 1) Przeznaczenie: tereny ogrodów działkowych.
- 2) Zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych oraz ustaleniami niniejszej uchwały.

- 3) Zakazuje się zabudowy za wyjątkiem infrastruktury ogrodowej oraz altan działkowych i budynków gospodarczych.
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 5 m.
- 5) Maksymalna wysokość zabudowy ustalona w lit. d nie dotyczy altan działkowych i budynków gospodarczych, dla których maksymalna wysokość zabudowy została określona w przepisach odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych.
- 6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%.
- 7) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%.
- 8) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy ustalona w lit. g nie dotyczy altan działkowych i budynków gospodarczych, dla których maksymalna powierzchnia zabudowy została określona w przepisach odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych.
- 9) Minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,005.
- 10) Maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,2.
- 11) Dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°.

23. Tereny **zieleni urządzonej** oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP.**

- 1) Przeznaczenie: zieleń urządzona.
- 2) Zakazuje się budowy budynków oraz grodzienia nieruchomości.
- 3) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych.
- 4) Wysokość zabudowy do 5m.
- 5) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 70%.

24. Tereny **zieleni izolacyjnej** oznaczone symbolami: **1ZI.**

- 1) Przeznaczenie: zieleń izolacyjna.
- 2) Zakazuje się budowy budynków oraz grodzienia nieruchomości.
- 3) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych.
- 4) Wysokość zabudowy do 5m.
- 5) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 90%.

25. Tereny **zieleni naturalnej** oznaczone symbolami: **1ZN, 2ZN.**

- 1) Przeznaczenie: zieleń naturalna.
- 2) Zakazuje się zabudowy terenu za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej będących inwestycjami celu publicznego.
- 4) Wysokość zabudowy do 5m.

5) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 90%.

26. Tereny **zieleni naturalnej** oznaczone symbolami: **3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN**

- 1) Przeznaczenie: zieleń naturalna.
- 2) Zakazuje się budowy budynków oraz grodzienia nieruchomości.
- 3) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych.
- 4) Wysokość zabudowy do 5m.
- 5) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 90%.

27. Tereny **leśne** oznaczone symbolami: **1ZL**.

- 1) Przeznaczenie: leśne.
- 2) Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem: sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej stanowiącej cel publiczny, dojazdów do nieruchomości, jeżeli nie naruszają przepisów odrębnych w tym z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- 3) Na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące lasów.

28. Tereny **wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczone symbolami: **1WS**.

- 1) Przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
- 2) Ustala się zakaz zabudowy terenu.
- 3) Na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące wód.

29. Tereny **wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczone symbolami: **2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS**.

- 4) Przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
- 5) Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem:
 - a) sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do kształtowania przepływu wód,
 - c) przejść i przejazdów przez teren
- 6) Na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące wód.

30. Tereny **dróg głównych ruchu przyspieszonego** oznaczone symbolami: **1KDR, 2KDR, 3KDR, 4KDR**.

- 1) Przeznaczenie: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.
- 2) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.
- 3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

31. Tereny **dróg zbiorczych** oznaczone symbolami: **1KDZ**.

- 1) Przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

2) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zgodnie z rysunkiem planu;
- b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

32. Tereny **dróg lokalnych** oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**.

1) Przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

2) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zgodnie z rysunkiem planu;
- b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

33. Tereny **dróg dojazdowych** oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD**.

1) Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zgodnie z rysunkiem planu;
- b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

34. Tereny **komunikacji drogowej wewnętrznej** oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR**.

1) Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zgodnie z rysunkiem planu;
- b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

35. Tereny **obsługi komunikacji** oznaczone symbolami: **1KO**.

1) Przeznaczenie: teren obsługi komunikacji.

2) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację parkingów do obsługi cmentarza zlokalizowanego na terenie 1C, usług handlu, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3) Maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 6 m.

4) Minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,005.

5) Maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,05.

6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%.

7) Maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 5%.

8) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów płaskich, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 30°.

36. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

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

1. W granicach planu, w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych. Przy realizacji zabudowy, zagospodarowania terenu, nasadzeń zieleni, należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych.

2. Ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia i średniego napięcia 15kV na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

3. W granicach planu, w sąsiedztwie istniejącej sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych. Przy realizacji zabudowy, zagospodarowania terenu, nasadzeń zieleni, należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych.

4. W granicach planu, w sąsiedztwie gazociągów wysokiego ciśnienia występuje strefa kontrolowana o szerokości 3 m, a dla gazociągów średniego ciśnienia o szerokości 0,5, m liczonej w obie strony w poziomie od osi gazociągu, w granicach której zakazuje się:

- 1) wznoszenia obiektów budowlanych i ogrodzeń,
- 2) urządzania stałych składów i magazynów,
- 3) nasadzeń drzew i krzewów;

5. W planie, zgodnie z przepisami odrębnymi dot. sytuowania cmentarzy, występuje 50 metrowa i 150 metrowa strefa ochronna od cmentarza (załącznik nr 1), w której mają zastosowanie ww. przepisy odrębne.

6. W granicach planu występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach planu nie ustala się terenów wymagających przeprowadzenie scalenia i podziału w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku rozpoczęcia procedury scalenia i podziału wyznacza się następujące parametry:

- 1) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki na terenie oznaczonym symbolem MN, MN-U, U-MN, MW, MW-U: 1000 m²,
- 2) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki na terenie oznaczonym symbolem U, PU: 2000 m²,
- 3) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 15 m,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w ust. 2 pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji.

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ dróg publicznych i dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami planu a bezpośrednio przyległych do jego obszaru, a także poprzez drogę publiczną krajową oznaczoną symbolem KDR na zasadach określonych w przepisach odrębnych, drogę publiczną wojewódzką oznaczoną symbolem KDZ na zasadach określonych w przepisach odrębnych, drogi publiczne gminne oznaczone symbolami KDL i KDD oraz drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KR.

2. W przypadku wydzielenia dojazdów do nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, sytuowanie nowej zabudowy wyznacza się w odległości 5 m od granicy działki wydzielonego dojazdu. Szerokość wydzielonego dojazdu nie może być mniejsza niż 8 m jeżeli jego długość nie przekracza 30 m oraz nie mniejsza niż 10 m jeżeli jego długość powyżej 30 m. W przypadku wydzielenia dojazdu nieprzelotowego na końcu dojazdu należy wydzielić plac do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9 m lub o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m.

3. Miejsca do parkowania należy realizować wraz z budową (w tym odbudową, rozbudową i nadbudową), przebudową lub zmianą użytkowania obiektów budowlanych, na terenie działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:

- 1) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy, przy czym nie mniej niż 15% miejsc do parkowania należy realizować jako stanowiska parkingowe ogólnodostępne w poziomie terenu,
- 2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy,
- 3) dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku usługowym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
- 4) dla budynku usług handlu nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży,
- 5) dla budynku usługowego niewymienionego w pkt d nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- 6) dla zabudowy produkcyjnej nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych
- 7) dla terenów z dopuszczonymi kilkoma przeznaczeniami, miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;

4. Dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w garażu i na podjeździe do garażu;

5. Nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;

2. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej;

3. Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych;

4. Ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie II.

5. Wody opadowe z dróg i działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z placów utwardzonych i dróg należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. W zakresie zaopatrzenie w ciepło ustala się wyposażenie budynków w urządzenia o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

8. Roboty budowlane oraz lokalizacje sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych należy realizować na terenie IT oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych. Dopuszcza się lokalizację ww. sieci i urządzeń w granicach działek budowlanych o ile nie naruszy to przeznaczenia określonego w planie oraz przepisów odrębnych;

9. Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nN stosowanie linii napowietrznych lub kablowych, a przyłączeń elektroenergetycznych – linii kablowych;

10. Ustala się możliwość skablowania i przebudowy istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia na podstawie właściwych przepisów odrębnych;

11. Ustala się możliwość lokalizacji sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5MPa i strefie kontrolowanej 1 m, w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg wewnętrznych oraz w granicach działek budowlanych w sposób nienaruszający podstawowego zagospodarowania terenu z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Ustala się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg wewnętrznych oraz w granicach działek budowlanych w sposób nienaruszający podstawowego zagospodarowania terenu z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

13. Dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną wytwarzaną ze źródeł odnawialnych, przez urządzenia o mocy do 500kW, z zastrzeżeniem §7 ust. 7 i 8.

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

1. W planie tereny oznaczone symbolem KDR i KDZ stanowią inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolem KDL
- 2) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolem KDD
- 3) teren obsługi komunikacji oznaczony symbolem KO
- 4) tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolem I
- 5) teren cmentarza oznaczony symbolem C

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

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

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

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

§ 17. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubawa.

§ 18. 1. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady

Jan Sarnowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIV/460/2023

Rady Miasta Lubawa

z dnia 31 maja 2023 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/460/2023
 Rady Miasta Lubawa
 z dnia 31 maja 2023 r.

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA LUBAWA

Oznaczenia:

- Granica planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wymiarowanie wyrażone w metrach
- Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej
- Strefa ochrony archeologicznej nr AZP/ nr stanowiska archeologicznego na obszarze



SKALA 1:1000
OBRĘB 3

ZAŁĄCZNIK NR 3
 DO UCHWAŁY NR LIV/460/2023
 RADY MIASTA LUBAWA
 Z DNIA 31 MAJA 2023 R.



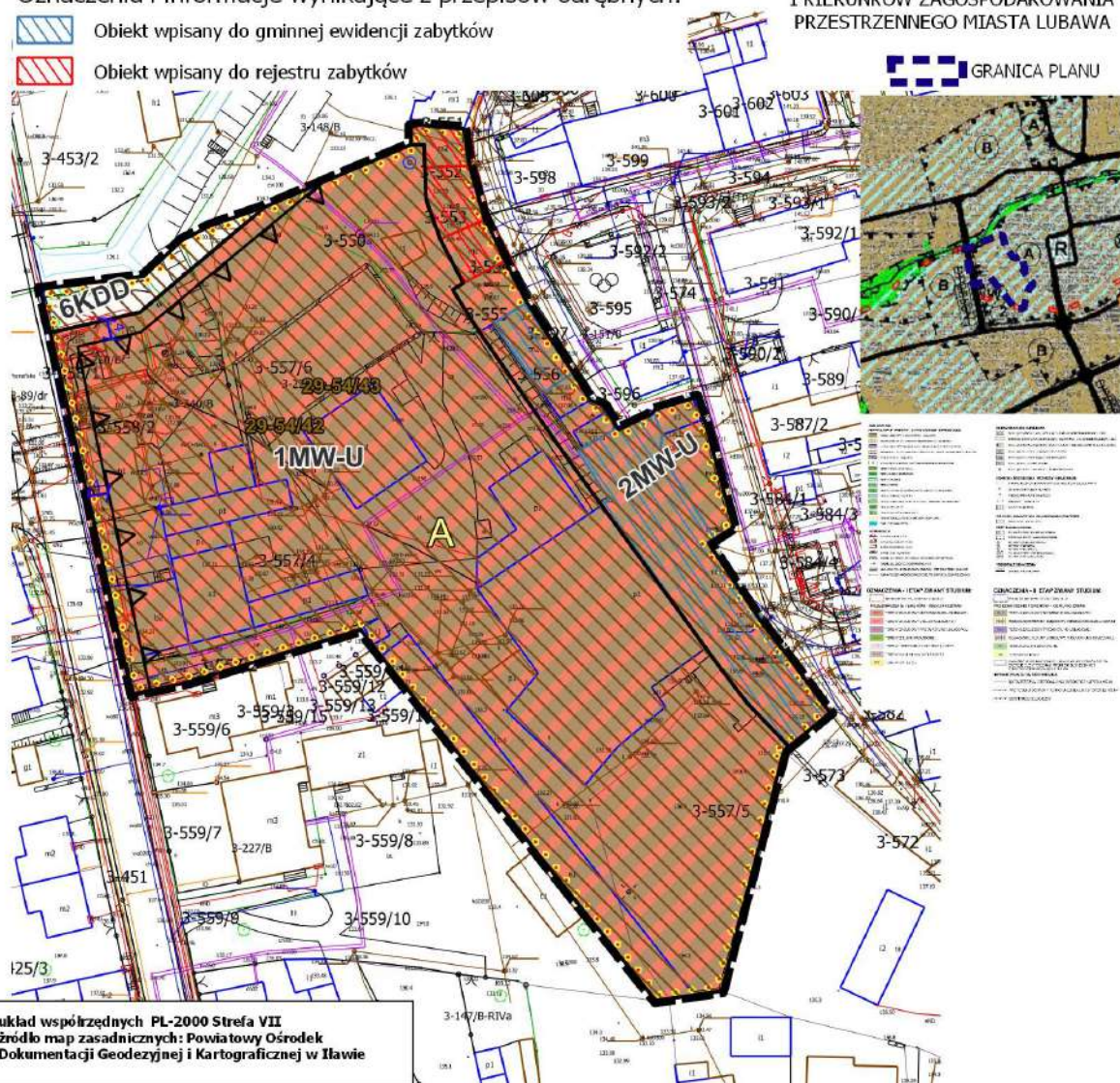
Przeznaczenie:

- MW-U** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług

Oznaczenia i informacje wynikające z przepisów odrębnych:

- Obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- Obiekt wpisany do rejestru zabytków

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA








Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LIV/460/2023
Rady Miasta Lubawa
z dnia 31 maja 2023 r.

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA LUBAWA

SKALA 1:1000
OBRĘB 3

Oznaczenia:

-  Granica planu
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
-  Wymiarowanie wyrażone w metrach
-  Strefa ochrony konserwatorskiej

ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR LIV/460/2023
RADY MIASTA LUBAWA
Z DNIA 31 MAJA 2023 R.




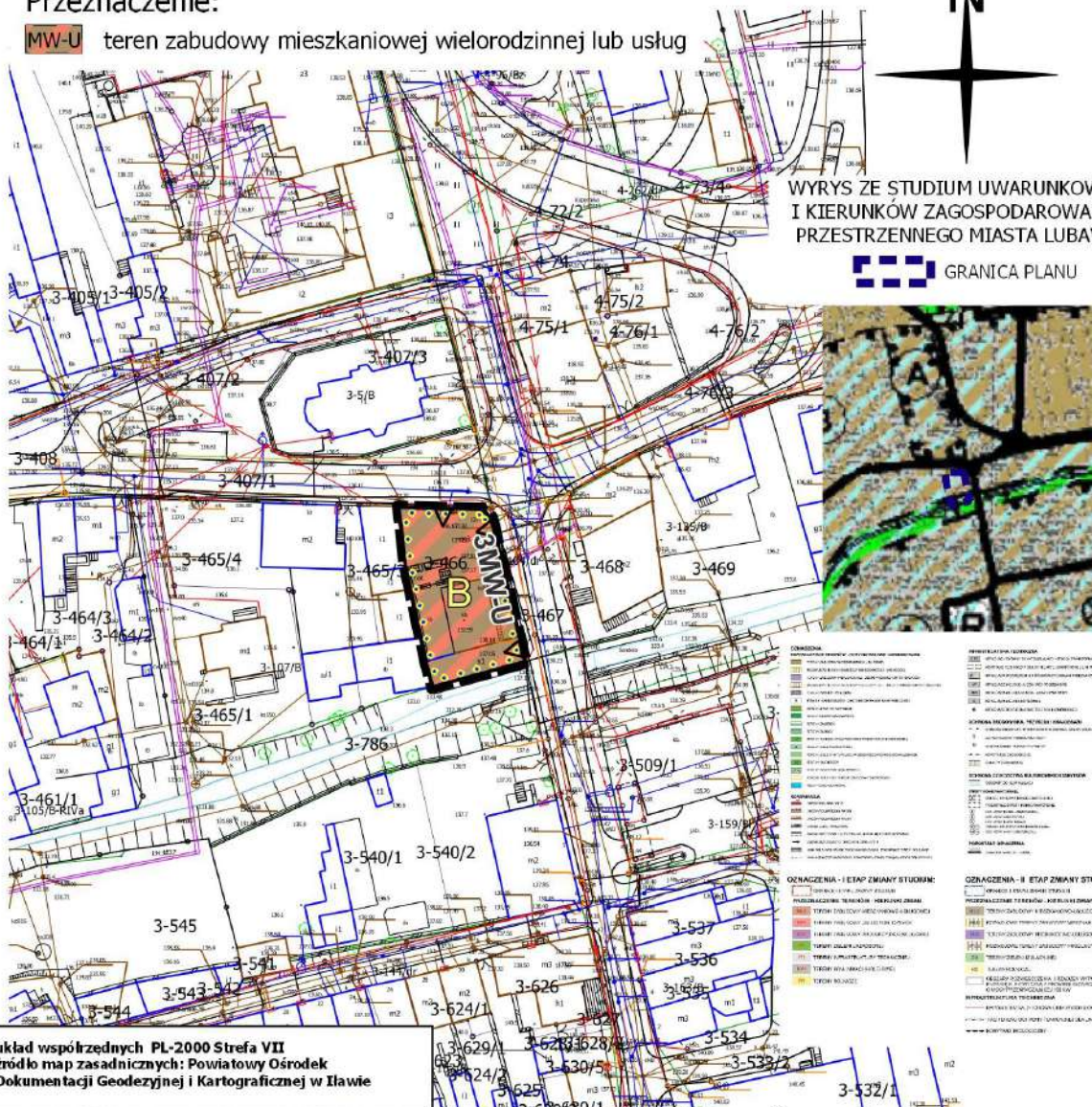
Przeznaczenie:

 teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA

 GRANICA PLANU

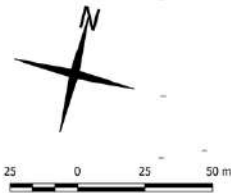


układ współrzędnych PL-2000 Strefa VII
źródło map zasadniczych: Powiatowy Ośrodek
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Iławie

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LIV/460/2023
 Rady Miasta Lubawa
 z dnia 31 maja 2023 r.

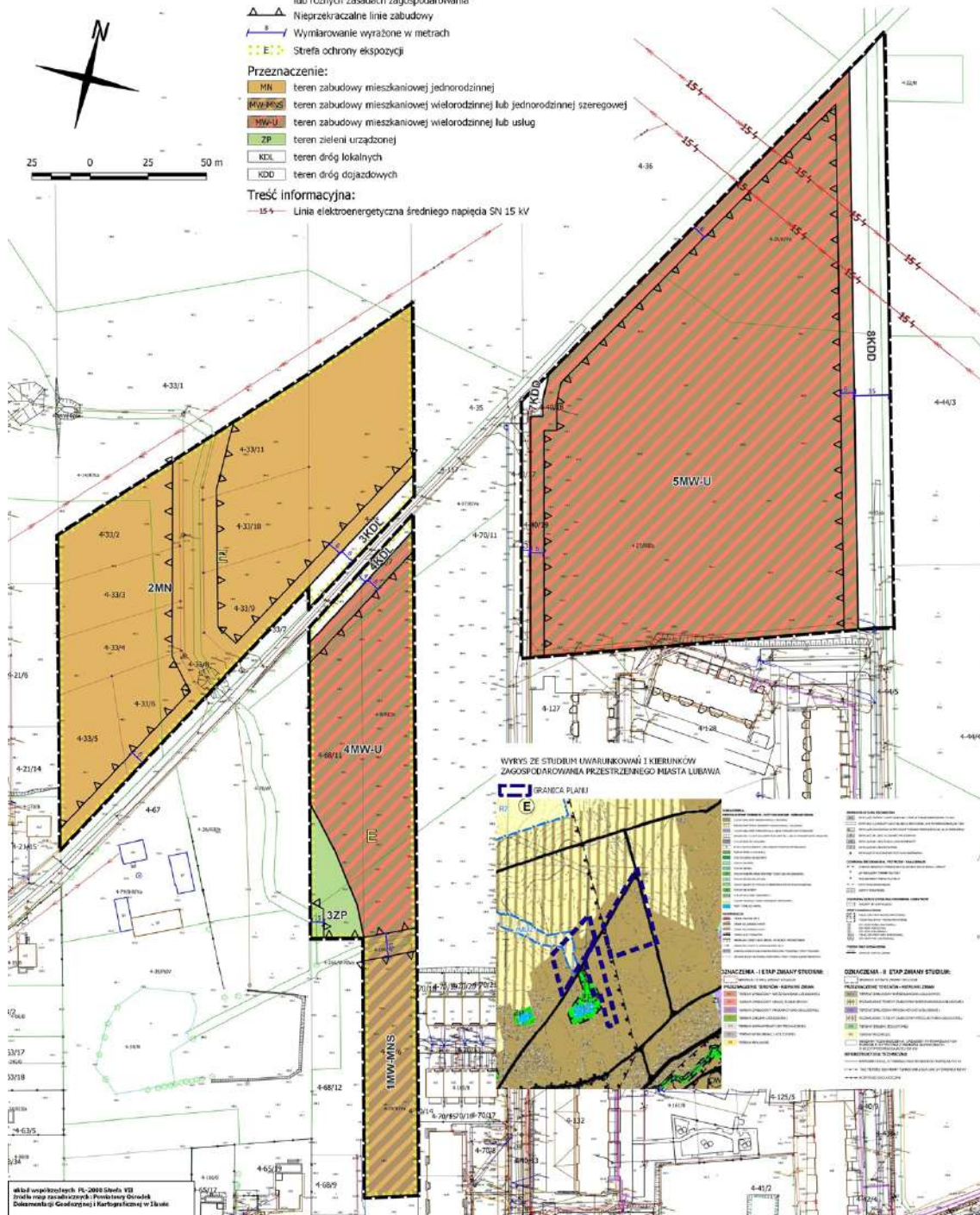
RYSunEK MiejsCOWego PLANU ZagOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI
 MIASTA LUBAWA

SKALA 1:1000
 OBRĘB 4



- Oznaczenia:**
- Granica planu
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - ▲ Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - Wymiarowanie wyrażone w metrach
 - Strefa ochrony ekspozycji
- Przeznaczenie:**
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MW-MWS teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej szeregowej
 - MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
 - ZP teren zieleni urządzonej
 - KDL teren dróg lokalnych
 - KDD teren dróg dojazdowych
- Treść informacyjna:**
- 15 kV Linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV

Załącznik Nr 6
 DO UCHWAŁY Nr LIV/460/2023
 RADY MIASTA LUBAWA
 Z DNIA 31 MAJA 2023 R.



skala uproszczona: 1:5000 (dla 1:1000)
 źródło mapy satelitarnej: Pomorski Ośrodek
 Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Złotym

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr LIV/460/2023
Rady Miasta Lubawa
z dnia 31 maja 2023 r.



RYSunEK MiejsCOWego PLANU Zagospodarowania Przestrzennego CZĘŚCI MIAsta Lubawa

SKALA 1:1000
OBREŚ 5

ZALĄCZNIK NR 8
DO UCHWAŁY NR LIV/460/2023
RADY MIAsta LUBAWA
Z DNIA 31 MAJA 2023 R.

Oznaczenia:

- Granica planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wymiarowanie wyrażone w metrach

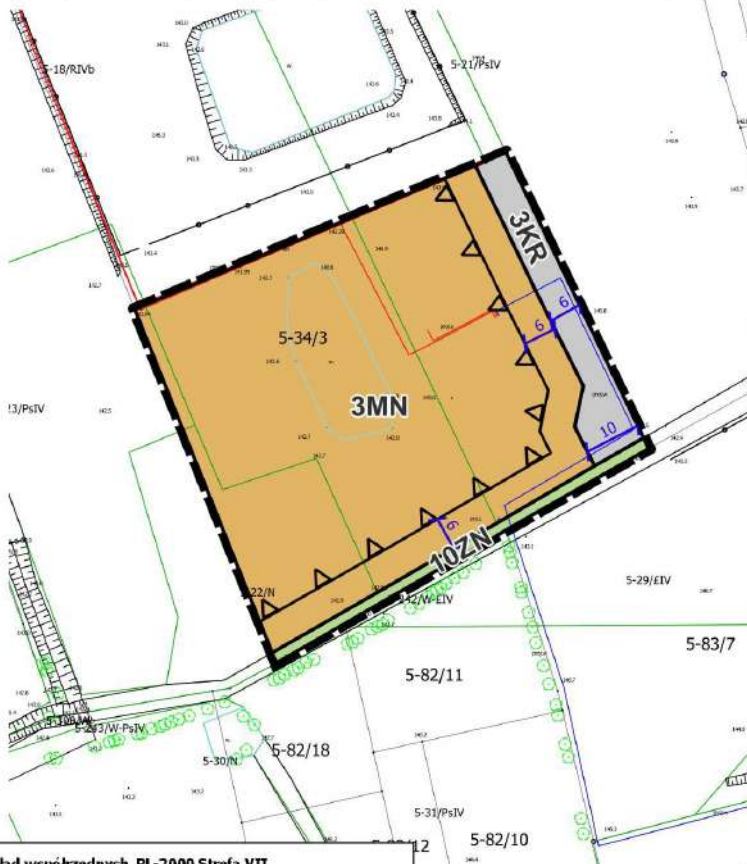


Przeznaczenie:

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZN teren zieleni naturalnej
- KR teren dróg wewnętrznych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW Zagospodarowania
Przestrzennego MIAsta LUBAWA

GRANICA PLANU



LEGENDA	
SYMBOLIKA	SYMBOLIKA
Granica planu	Granica planu
Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Nieprzekraczalne linie zabudowy	ZN teren zieleni naturalnej
Wymiarowanie wyrażone w metrach	KR teren dróg wewnętrznych
MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	ZN teren zieleni naturalnej
ZN teren zieleni naturalnej	KR teren dróg wewnętrznych
KR teren dróg wewnętrznych	Granica planu

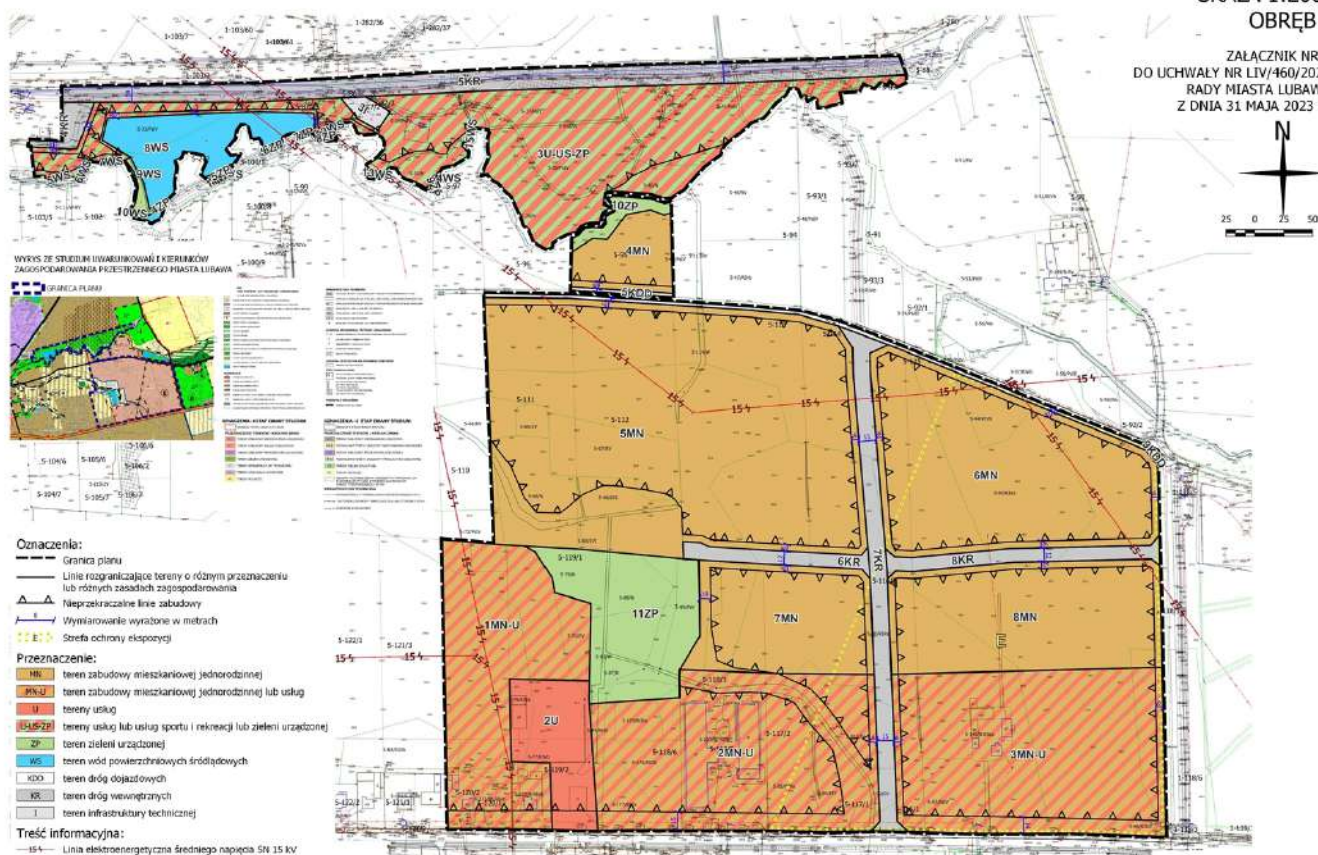
układ współrzędnych PL-2000 Strefa VII
źródło map zasadniczych: Powiatowy Ośrodek
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Iławie

Załącznik Nr 9 do uchwały Nr LIV/460/2023
 Rady Miasta Lubawa
 z dnia 31 maja 2023 r.

Skala mapy: 1:2000 (wg 1:5000) (wg 1:5000)
 Skala mapy: 1:2000 (wg 1:5000) (wg 1:5000)
 Długość linii: 1:2000 (wg 1:5000) (wg 1:5000)

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA LUBAWA

SKALA 1:2000
 OBREB 5
 ZAŁĄCZNIK NR 9
 DO UCHWAŁY NR LIV/460/2023
 RADY MIASTA LUBAWA
 Z DNIA 31 MAJA 2023 R.







Załącznik Nr 11 do uchwały Nr LIV/460/2023
 Rady Miasta Lubawa
 z dnia 31 maja 2023 r.



**RYСУNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA LUBAWA**

**SKALA 1:1000
 OBREB 6**

Oznaczenia:

-  Granica planu
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
-  Wymiarowanie wyrażone w metrach

**ZALĄCZNIK NR 11
 DO UCHWAŁY NR LIV/460/2023
 RADY MIASTA LUBAWA
 Z DNIA 31 MAJA 2023 R.**

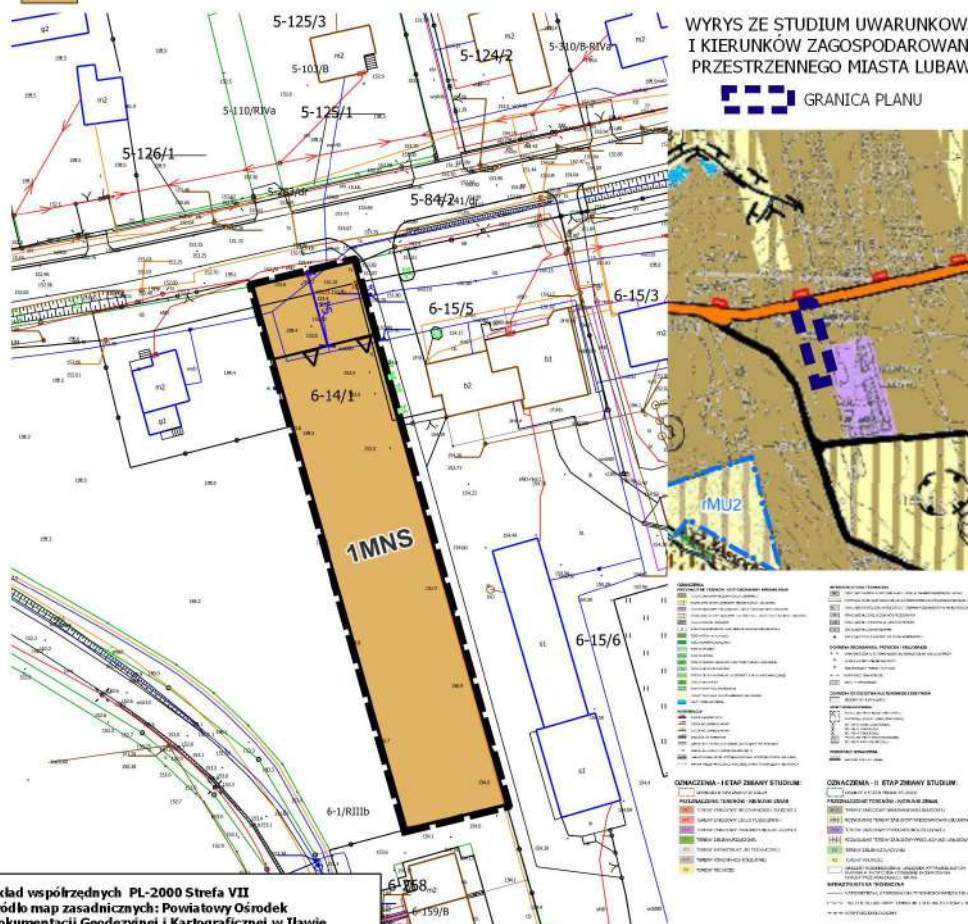


Przeznaczenie:

MNS teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej

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

 **GRANICA PLANU**

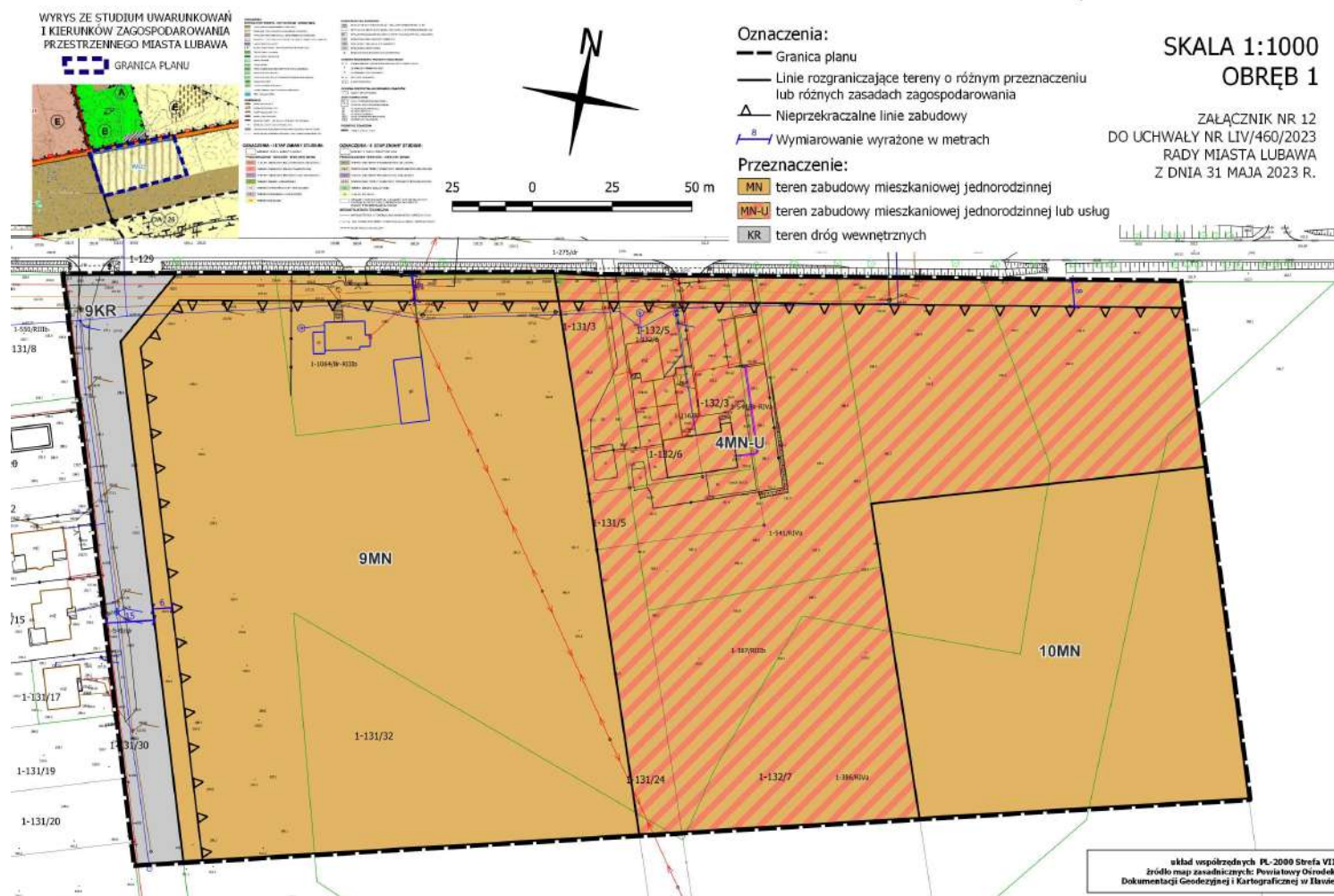


układ współrzędnych PL-2000 Strefa VII
 źródło map zasadniczych: Powiatowy Ośrodek
 Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Iławie

LEGENDA	
	GRANICA PLANU
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Wymiarowanie wyrażone w metrach
	MNS teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej
	GRANICA PLANU (z wyrysów)

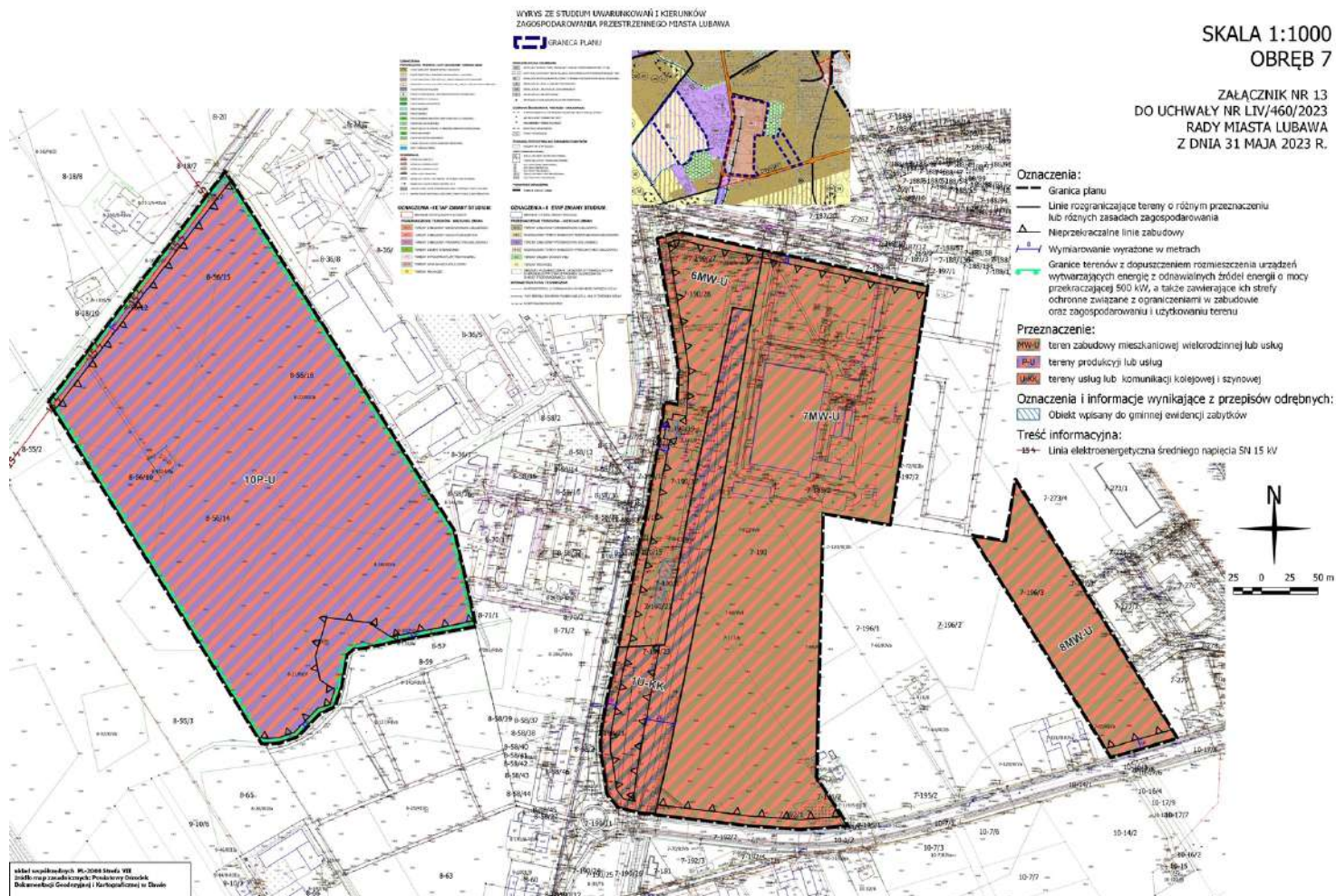
Załącznik Nr 12 do uchwały Nr LIV/460/2023
 Rady Miasta Lubawa
 z dnia 31 maja 2023 r.

RYСУNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA LUBAWA



Załącznik Nr 13 do uchwały Nr LIV/460/2023
Rady Miasta Lubawa
z dnia 31 maja 2023 r.

RYSunEK MIEJSCEWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA LUBAWA



Załącznik Nr 15 do uchwały Nr LIV/460/2023

Rady Miasta Lubawa

z dnia 31 maja 2023 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miasta Lubawa postanawia, co następuje:

1. Do projektu planu nie wniesiono uwag, które byłyby nie uwzględnione w przedłożonym do uchwalenia planie miejscowym.

2. Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego określają tereny zabudowy wymagające dostępu do sieci infrastruktury technicznej, przy czym z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obszarów zagospodarowanych i uzbrojonych, realizacja ustaleń planu nie wywołuje skutków w postaci ciężącego na samorządzie obowiązku realizacji sieci infrastruktury technicznej. W przypadku zaistnienia konieczności budowy nowych lub modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej finansowanie przedmiotowych inwestycji odbywać się będzie w trybie przepisów o finansach publicznych w oparciu o budżet miasta lub środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-privatnym.

3. Zgodnie z §13 ust 2 tereny oznaczonej symbolami: KDL, KDD, KO, I, C, stanowią lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Inwestycje o których mowa w ust. 2 i 3 będą realizowane na zasadach określonych w uchwale oraz zgodnie z przepisami odrębnymi: strategię, plany i programy uchwalone przez Radę Miasta Lubawa w tym wieloletnimi planami rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnimi programami inwestycyjnymi.

5. Realizacja nadmienionych inwestycji będzie finansowana w trybie przepisów o finansach publicznych stosownie do możliwości budżetowych miasta.

Przewodniczący Rady

Jan Sarnowski

Załącznik Nr 16 do uchwały Nr LIV/460/2023

Rady Miasta Lubawa

z dnia 31 maja 2023 r.

Zalacznik16.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

**Uzasadnienie do uchwały Nr LIV/460/2023 Rady Miasta Lubawa
z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części miasta Lubawa.**

Ustalenia planu realizują wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977 z późn. zm), tj.:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w §4, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w §5, oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych – Rozdział 3.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
- **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §7.
W obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
Dodatkowo w §12 określono zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną (w tym, zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków) z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska i przyrody.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §6.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – planu pozostaje w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych. W planie ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg służące m.in. do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ponadto w § 9 ust. 9 oraz na rysunku planu wskazano strefy ochrony sanitarnej od terenu czynnego cmentarza w odległości 50 i 150 m. W graniach w/w stref obowiązują przepisy z zakresu cmentarzy.
Ponadto plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych w tym ilości miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.
- **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu docelowo nie przewiduje się terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- **potrzeby interesu publicznego** – kwestie te zostały uregulowane w planach przyległych do obszaru opracowania oraz poprzez wyznaczenie ogólnodostępnych dróg publicznych. Ponadto

plan wyznacza tereny ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej, oczyszczalni ścieków i cmentarza.

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan wyznacza możliwość, w ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenów, realizację sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z możliwością składania uwag.
- Ustalając przeznaczenie terenu organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa.
- Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest w trakcie opracowania. Miasto Lubawa ma obowiązujące plany miejscowe pokrywające jego powierzchnię w granicach administracyjnych. Zmiana obowiązujących planów sporządzana jest systematycznie na wniosek właściciela nieruchomości lub zainteresowanej strony na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa, które zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV/350/2014 Rady Miasta Lubawa z dnia 26 marca 2014 r. (zmienione Uchwałą Nr XXXIII/282/2017 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 czerwca 2017 r. oraz zmienione Uchwałą Nr XXXIX/344/2022 Rady Miasta Lubawa z dnia 29 marca 2022 r.). W związku z powyższym można stwierdzić, iż wyniki Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta nie miałyby wpływu na ustalenia niniejszego planu, zwłaszcza, że jest on zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa.
- Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykazała, że plan będzie miał ograniczony, pozytywny wpływ na budżet miasta Lubawa.
- W trakcie procedury planistycznej, w ustawowo określonych terminach, do planu wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona przez Burmistrza Miasta.
- Przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania funkcji obszaru oraz zachowania w jego granicach ładu przestrzennego.
- Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta Lubawa niniejszej uchwały jest uzasadnione.