

**UCHWAŁA NR XLIII/274/23**  
**RADY GMINY LUBAWA**

z dnia 30 marca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Grabowo - PU**

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 z późn. zm.) i 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 Gminy Lubawa ustala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Grabowo - PU, zwanym dalej „planem”, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Grabowo - PU, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

**§ 2.** 1. Granice planu określa uchwała Nr XXII/148/2021 Rady Gminy Lubawa z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Grabowo – PU.

2. Plan składa się z następujących elementów:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, który stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.
- 3) rozstrzygnięcia wymaganego przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.
- 4) dane przestrzenne wymagane przepisami art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 3 do uchwały.

3. Rysunek planu 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) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: PU – zabudowy produkcyjno-usługowej, KDL – dróg publicznych klasy lokalnej.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granic stref w odległości 50 m od cmentarza,
- 2) granic stref w odległości 150 m od cmentarza,
- 3) położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 3, 4 mają charakter informacyjny.

5. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń w planie nie ustala się terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

**§ 3.** objaśnienie 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,
- 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 od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem 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 oraz nadbudowy,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 6) dachy płaskie - należy przez to rozumieć dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°.

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

1.

<b>Przeznaczenie terenu na cele:</b>	
PU	zabudowy produkcyjno-usługowej
KDL	dróg publicznych klasy lokalnej

#### § 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

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

3. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków.

4. 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) jest on usytuowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

1. W granicach planu nie występują tereny i obiekty zabytkowe, krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

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

1. Obszar objęty planem, położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich. W granicach ww. obszaru mają zastosowanie przepisy odrębne.

2. W związku z występującymi, zarówno w granicach planu jak i poza nimi, terenami komunikacji drogowej, zabudowę na terenach PU, należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Zieleń towarzyszącą należy stosować na całym obszarze przedmiotowego planu.

4. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.

5. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

6. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji dla których właściwe postępowanie oceny oddziaływania na środowisko nie wykazało znaczącego oddziaływania na środowisko oraz inwestycji z zakresu inwestycji celu publicznego.

7. Realizacja inwestycji potencjalnie znacząco oddziaływującej na środowisko, z uwzględnieniem zapisów § 7 ust 6 może nastąpić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i/lub technologicznych, które zagwarantują ograniczenie i minimalizację negatywnych oddziaływań (mogących pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich) poniżej wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych.

8. Ustala się by uciążliwości generowane przez użytkowanie nieruchomości, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny.

9. W granicach planu zakazuje się lokalizowania:

- 1) elektrowni wiatrowych,
- 2) obiektów lub zakładów produkcji rolniczej lub zwierzęcej,
- 3) obiektów lub zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

1.

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
IPU	<p>1)Przeznaczenie: zabudowa produkcyjna, usługowa.</p> <p>2)Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.</p> <p>3)Dopuszcza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a)budynków produkcyjnych, usługowych, magazynowych,</li> <li>b)budynków gospodarczych, garażowych, wiat i namiotów wystawowych oraz obiektów małej architektury,</li> <li>c)składów i parkingów</li> <li>d)sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,</li> <li>e)dojazdów do nieruchomości i komunikacji wewnętrznej (zakładowej),</li> <li>f)ciągów pieszych i rowerowych,</li> <li>g)ogrodzeń,</li> </ol> <p>4)Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.</p> <p>5)Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 2.</p> <p>6)Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 90%.</p> <p>7)Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 10%.</p> <p>8)Wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 20 m, przy czym wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 10 m.</p> <p>9)Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 10°-40°. Dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe.</p> <p>10)Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie dowolnej konstrukcji.</p> <p>11)Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.</p> <p>12)Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.</p> <p>13)Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 3 na 100 miejsc postojowych.</p>
1KDL	<p>1)Przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;</p> <p>2)Dopuszcza się realizację: infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3)Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a)ustala się szerokość poszerzenia w granicach planu w liniach rozgraniczających drogi 1KDL - zmienna,</li> </ol>

zgodnie z rysunkiem planu b)ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
--

2. 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. Przy realizacji zabudowy, zagospodarowania, nasadzeń zieleni, należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych.

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

3. W planie, zgodnie z przepisami odrębnymi dot. sytuowania cmentarzy, występuje 50 metrowa i 150 metrowa strefa ochronna od cmentarza, oznaczona na rysunku planu, w której mają zastosowanie ww. przepisy odrębne.

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

1. W granicach planu podziały nieruchomości na działki budowlane powinny spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami planu.

2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki pod zabudowę produkcyjno-usługową: 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 15 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,

**§ 11.** Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległą drogę gminną- poszerzoną w granicach planu.

2. Ustala się parametry dróg publicznych i pozostałych terenów komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3. Miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach działek budowlanych do których inwestor ma tytuł prawny.

4. W granicach planu:

- 1) W granicach planu 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 gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu. Dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem energii odnawialnej z zastrzeżeniem §7 ust 5 niniejszej uchwały. W przypadku urządzeń wolnostojących wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, moc zainstalowana nie może być większa niż 500 kW lub 1000 kW jeżeli ww. urządzenia zlokalizowane będą na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki.
- 5) Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4kV i 15kV, poprzez ich budowę i rozbudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się uzupełnienie

zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem energii odnawialnej o mocy do 500kW oraz z zastrzeżeniem §7 ust 5 niniejszej uchwały.

- 6) Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.
- 7) 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.
- 8) Roboty budowlane oraz lokalizacje sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych należy realizować w liniach rozgraniczających pasów drogowych drogi KDL oraz na terenie oznaczonym symbolem PU z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu i nie zmieniający przeznaczenia terenu.
- 9) Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nn stosowanie linii napowietrznych lub kablowych, a przyłączy elektroenergetycznych – linii kablowych.
- 10) Dopuszcza się na dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy.

5. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów następuje w miejscach i pojemnikach w granicach nieruchomości,
- 2) wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza granicami planu,
- 3) sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dot. utrzymania czystości i porządku w gminie.

6. W granicach planu 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.

7. W granicach planu ustala się realizację: sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej jako inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

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

1. Tereny oznaczone w rysunku planu symbolami 1KDL stanowią ustalone w planie lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**§ 13.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Obszar objęty planem, położony jest poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych.
2. Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach Aglomeracji Lubawa ustanowioną przepisami odrębnymi dot. gospodarki ściekowej.

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

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

**§ 15.** 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 10%.

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

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubawa.

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

Przewodniczący Rady

**Jan Laskowski**

# RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBAWA W OBRĘBIE GEODEZYJNYM GRABOWO SKALA 1: 2000

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY LUBAWA  
Z DNIA ..... R.



## OZNACZENIA:

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

## PRZEZNACZENIE TERENÓW NA CELE:

- PU** ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- KDL** DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ

## OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 50 M
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 150 M

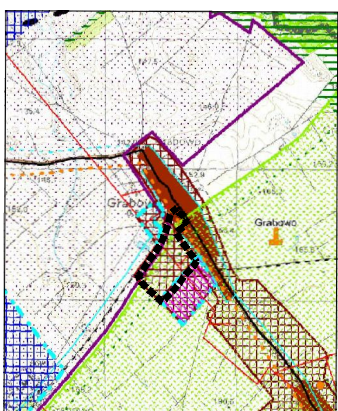
TEREN PLANU POŁOŻONY JEST NA OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WZGÓRZ DYLEWSKICH

## TREŚĆ INFORMACYJNA:

- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WZGÓRZ DYLEWSKICH POZA GRANICAMI PLANU
- GRANICE DRÓG WYSTĘPUJĄCE POZA PLANEM

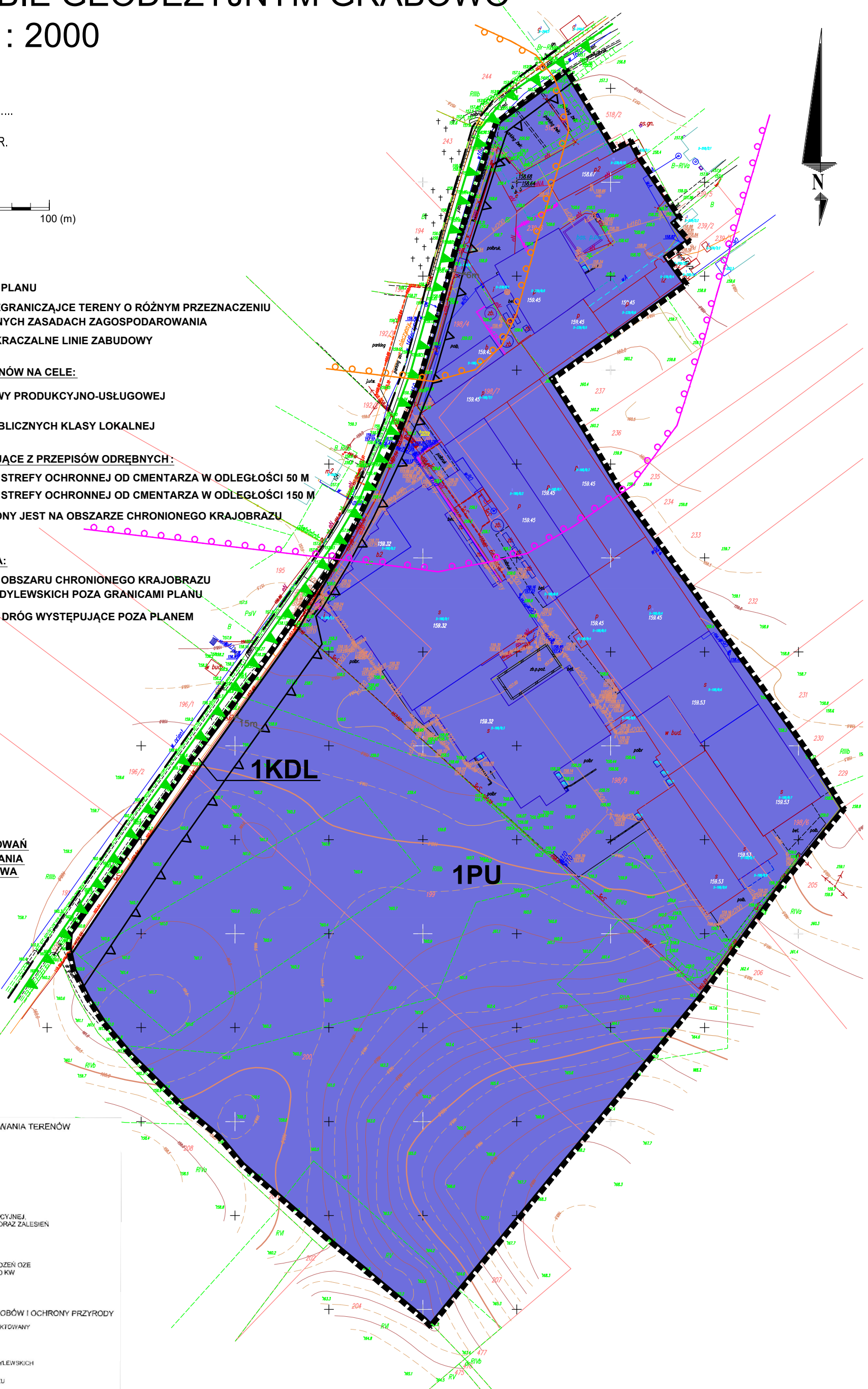
## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBAWA

### GRANICA PLANU



### KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

- OBSZARY ZWARTEJ ZABUDOWY
- OBSZARY ROZWOJU ZABUDOWY
- OBSZARY WIELOFUNKCYJNE
- OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI ROLNICZYCH ORAZ ZALESIEN
- TERENY ZAMKNIĘTE
- TERENY Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI URZĄDZEŃ OZE O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 KW
- TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
- OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW I OCHRONY PRZYRODY**
  - REZERWAT PRZYRODY "RZEKA DRWECA" - PROJEKTOWANY SZLAK TURYSTYKI WODNEJ
  - PROJEKTOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
  - GRANICE PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZGÓRZ DYLEWSKICH
  - GRANICE OBSZARÓW CHRONIONEGO KRAJOBRAZU



## Załącznik Nr 2

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 Gminy Lubawa postanawia, co następuje:

1. Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W związku z treścią § 11 ust 7 uchwały w granicach planu występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

4. Inwestycje te realizowane przez Gminę, będą finansowane z następujących źródeł:

- a) środki własne budżetu Gminy;
- b) środki UE i budżetu państwa pozyskiwane w ramach unijnych programów pomocowych;
- c) środki innych instytucji i programów krajowych i międzynarodowych;
- d) kredyty i pożyczki, o ile inne źródła okażą się niewystarczające, a Rada Gminy wyrazi zgodę na taką formę finansowania;
- e) inne źródła zewnętrzne w oparciu o przepisy odrębne.

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



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII/274/23  
Rady Gminy Lubawa  
z dnia 30 marca 2023 r.  
Zalacznik3.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 ..... Rady Gminy Lubawa  
z dnia ..... r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Grabowo - PU**

**Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. z 2022., poz. 503 ze zm.), tj.:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w §4, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w §5, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w §8, z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w §8. Obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi wartościami architektonicznymi.
- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy – Prawo ochrony środowiska.  
W przedmiotowym planie uregulowano też kwestie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych z dróg i działek budowlanych, w tym - wprowadzono nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych.  
Teren objęty planem nie wymagał - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r., poz.909, ze zm.) - uzyskania w toku procedury planistycznej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.  
W obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**  
Na obszarze planu nie występują obiekty i obszary dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz nie odnotowano dóbr kultury współczesnej.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – z uwagi na wymóg ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, plan zawiera szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska.  
W celu utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane wprowadzono obowiązek zaopatrzenia w ciepło w oparciu o źródła niskoemisyjne. W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- **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 §8 przedmiotowego projektu dotyczące parametrów i wskaźników 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. Ograniczenia w wykonywaniu prawa własności wystąpią w granicach stref ochrony konserwatorskiej.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- **potrzeby interesu publicznego** - w planie ustala się tereny oznaczone symbolem KDL, jako tereny związane z budową i utrzymaniem dróg publicznych gminnych.
- **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 uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**  
 Uchwałą Nr XXII/148/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Grabowo – PU, Rada Gminy Lubawa podjęła w dniu 29 kwietnia 2021 r. Następnie zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt Gminy Lubawa kolejno:
  - ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
  - zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
  - wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,
  - rozpatrzył złożone wnioski,
  - sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
  - sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
  - uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
  - wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,

- ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu
- zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej;

- **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zgodnie z ustaleniami planu zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej. Plan ustala 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 naziemnych lub zastosowania innych rozwiązań dopuszczonych w przepisach odrębnych, a zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

Ustalając przeznaczenie terenu organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, 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 gminy Lubawa”, uchwalonego w dniu 28 lutego 2023 r. uchwałą Rady Gminy Lubawa Nr XLII/267/23.

W dniu 30 maja 2022 r. Rada Gminy Lubawa przyjęła uchwałę Nr XXXIV/222/22 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa. Po przeanalizowaniu ustaleń ww. analizy można uznać ustalenia przedmiotowego planu za zgodne z jej wynikami. Uchwalenie planu można rozpatrywać jako realizację potrzeb związanych z rozwojem gminy i lokalnej społeczności.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Targowisko, wykazała, że gmina Lubawa na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uzyska dochodów z tytułu art. 36 ust. 4 w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku uchwalenia planu nie wystąpią również odszkodowania, o których mowa w art. 36 ust. 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powyższe skutki finansowe uchwalenia zmiany planu pozwalają na jego uchwalenie.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – wójt gminy przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały w sprawie planu – uwagi nie wpłynęły.

Przedstawiony do uchwalenia projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Grabowo - PU” 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 Gminy Lubawa niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Fijewo, dnia ..... 2023 r.