

**UCHWAŁA NR XXXIV/171/09**  
**Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie**  
**z dnia 15 czerwca 2009r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w**  
**obrębie geodezyjnym Gwiździny, gmina Nowe Miasto Lubawskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.),  
Rada Gminy

uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
Przepisy ogólne

**§ 1.1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie i po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie geodezyjnym Gwiździny, gmina Nowe Miasto Lubawskie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 144, obręb Gwiździny w granicach zgodnych z Uchwałą Nr IX/46/07 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Gwiździny, Gmina Nowe Miasto Lubawskie oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, § 5 uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego , § 6 uchwały;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej , § 7 uchwały;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych , § 8 uchwały;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości, § 9 uchwały;
- 8) zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej , § 10 uchwały;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, § 11 uchwały;
- 10) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek, § 12 uchwały;
- 11) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 13 uchwały.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

**§ 3.1.** Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujący i określony:

- 1) linie rozgraniczające;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 4) granica terenu objętego planem.

2. Linie wewnętrznego podziału wskazują możliwość oraz zasadę podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad określonych w § 9 uchwały.

3. Oznaczenia zasięgu terenów o skomplikowanych i złożonych warunkach gruntowych podano informacyjnie.

**§ 4.** Ilekcio w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) powierzchni terenu biologicznie czynnej, kondygnacji nadziemnej, wysokości zabudowy - należy przyjąć definicje zawarte w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: obrys budynku nie może przekroczyć tej linii; okapy, gzymsy mogą tę granicę przekroczyć o 0,80 m, natomiast takie części budynku jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy nie więcej jak o 1,3 m.
- 5) prostych, złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 6) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;

## **ROZDZIAŁ II**

### **Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem**

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

- 1) ogrodzenia działek wzdłuż dróg należy wykonać z materiałów tradycyjnych tzn. kamień, cegła, drewno, metaloplastyka o jednakowej wysokości - nie więcej jak 1,50 m; od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren objęty planem zlokalizowany jest poza obszarami objętymi prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla całego terenu objętego planem jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 4) nakazuje się na terenie własnej działki magazynowanie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi w ramach systemu gminnego;
- 5) ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych;
- 6) ustala się nakaz bezzwłocznego przyłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej z chwilą jej realizacji;
- 7) ustala się zakaz stosowania wysokoemisyjnych systemów grzewczych w nowej zabudowie.

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

Na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie.

**§ 8.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1. W granicach opracowania nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów i tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

2. W obrębie terenu elementarnego oznaczonego symbolem 2MN. znajduje się teren zagrożony osuwiskami, oznaczony na rysunku planu jako teren o skomplikowanych warunkach gruntowych. Zasady zagospodarowania tego terenu zostały podane w rozdziale III niniejszej uchwały.

**§ 9.** Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1. Ustala się następujące parametry działek zabudowy jednorodzinnej:

- a) minimalna powierzchnia działki – 700 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m;

2. Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego budynku mieszkalnego na dwóch połączonych działkach; w takim wypadku zasady zagospodarowania należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- a) zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z gminnym programem kanalizacji;
- d) na okres czasowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do produkowanych fabrycznie, atestowanych zbiorników bezodpływowych;
- e) wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki własnej;
- f) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej ;
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozproszanie energii elektrycznej liniami kablowymi prowadzonymi w pasach drogowych do projektowanych budynków przez szafki kablowo – pomiarowe zlokalizowane w ogrodzeniach działek;
- h) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
- i) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne.;
- j) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego;

2) W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- a) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez projektowany zjazd na drogę gminną;
- b) obsługa komunikacyjna działek z projektowanej drogi wewnętrznej oraz z drogi gminnej;
- c) nawierzchnię drogi wewnętrznej wykonać jako przepuszczalną;
- d) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 dom.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób tymczasowy.

**Rozdział III**

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

**§ 12.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych , parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek:

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
<b>1MN</b>	Przeznaczenie: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.</li> </ul> <p>Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący oraz jeden wolnostojący budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy;</li> <li>▪ Parametry budynków mieszkalnych: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,00 m;</li> <li>- dachy strome dwu lub wielopłociowe; kąt nachylenia połaci dachowych <math>30^{\circ} \div 45^{\circ}</math>; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w kolorze czerwonym, brązowym lub ciemnozielonym;</li> <li>- rzędna parteru max. 0,50 m w odniesieniu do projektowanego poziomu terenu w najwyższym jego punkcie na obwodzie budynku;</li> </ul> </li> <li>▪ Parametry budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość max. jedna kondygnacja nadziemna;</li> <li>- dachy strome o kącie nachylenia min. <math>25^{\circ}</math>;</li> </ul> </li> <li>▪ Maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki.</li> <li>▪ Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki.</li> </ul>
<p><b>2MN</b></p>	<p>Przeznaczenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</li> <li>▪ Dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.</li> </ul> <p>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ W części terenu elementarnego występują skomplikowane warunki gruntowe zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Ze względu na zagrożenie ruchami masowymi ziemi, tę część terenu należy zagospodarować trwałą zielenią głęboko ukorzeniającą się i zapewnić swobodny odpływ wody.</li> <li>▪ W części terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. W wypadku sytuowania budynku w tej części terenu na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno –geotechnicznej ) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> <li>▪ Na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący oraz jeden wolnostojący budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy.</li> <li>▪ Parametry budynków mieszkalnych: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,00 m;</li> <li>- dachy strome dwu lub wielopłociowe; kąt nachylenia połaci dachowych <math>30^{\circ} \div 45^{\circ}</math>; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w kolorze czerwonym, brązowym lub ciemnozielonym;</li> <li>- rzędna parteru max. 0,50 m w odniesieniu do projektowanego poziomu terenu w najwyższym jego punkcie na obwodzie budynku;</li> </ul> </li> <li>▪ Parametry budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość max. jedna kondygnacja nadziemna;</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy strome dwupołaciowe o kącie nachylenia min. 25<sup>0</sup>;</li> <li>▪ Maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki.</li> <li>▪ Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki.</li> </ul>
<b>1KDW, 2KDW</b>	Przeznaczenie: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Podstawowe: komunikacja kołowa – droga wewnętrzna.</li> <li>▪ Dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.</li> </ul> Parametry: szerokość w liniach rozgraniczających 8,00 m.

#### **ROZDZIAŁ IV**

Przepisy końcowe.

**§ 13.** Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania, ponieważ cały teren objęty planem stanowi własność gminy.

**§ 14.** W granicach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

**§ 15.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowe Miasto Lubawskie.

**§ 16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Miroslaw Wodara

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XXXIV/171/09  
Rady Gminy Nowe Miasto  
Lubawskie z/s w Mszanowie z  
dnia 15.06.2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie geodezyjnym Gwiździny, gmina Nowe Miasto Lubawskie (działka nr 144)

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu w/w planu nie wniesiono żadnych uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), nie ma zastosowania.

Przewodniczący Rady Gminy  
Mirosław Wodara

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XXXIV/171/09  
Rady Gminy Nowe Miasto  
Lubawskie z/s w Mszanowie  
z dnia 15.06.2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie geodezyjnym Gwiździny, gmina Nowe Miasto Lubawskie (działka nr 144)

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

Przewodniczący Rady Gminy  
Mirosław Wodara