

UCHWAŁA NR XXXIV/172/09
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 Pacóttowo, 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

uchwala, 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, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie geodezyjnym Pacóttowo, gmina Nowe Miasto Lubawskie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 56, obręb Pacóttowo, położoną po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 538 w granicach zgodnych z Uchwałą Nr IX/48/07 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 Pacóttowo, 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem RM;
- 3) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, § 5 uchwały;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, § 6 uchwały;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, § 7 uchwały;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, § 8 uchwały;
- 8) zasady i warunki podziału nieruchomości, § 9 uchwały;
- 9) zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, § 10 uchwały;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, § 11 uchwały;
- 11) przeznaczenia terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek, § 12 uchwały;
- 12) 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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 4) istniejąca studnia do likwidacji;
- 5) 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 warunkach gruntowych, istniejące sieci podano informacyjnie.

§ 4. Ilekroć 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 1,3 m.
- 5) adaptacji budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć zachowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego z możliwością przystosowania do aktualnych potrzeb użytkownika; przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, rozbiórką i odbudową oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa funkcja zgodna jest z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale III uchwały;
- 6) prostych, złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 7) 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:

W granicach opracowania przed rozpoczęciem inwestycji (w tym projektowania) należy przeprowadzić archeologiczne rozpoznanie powierzchniowe, którego wyniki należy przekazać właściwemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków celem wydania odpowiednich warunków konserwatorskich dla dalszego zagospodarowania.

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

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

2. W granicach opracowania część obszaru stanowi teren zagrożony osuwiskami. Jest to strome zbocze o spadkach 15 ÷ 25 %, oznaczone na rysunku planu jako teren o skomplikowanych warunkach gruntowych. Tę część obszaru należy zagospodarować zielenią silnie ukorzeniającą się i zapewnić swobodny odpływ wody.

§ 9. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1. Ustala się następujące parametry działek zabudowy jednorodzinnej:

- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m;
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi obsługującej – $90^{\circ} \pm 5^{\circ}$;

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) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogę wewnętrzną; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę
- b) odprowadzenie ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z gminnym programem kanalizacji;
- c) na okres czasowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do produkowanych fabrycznie, atestowanych zbiorników bezodpływowych lokalnych;
- d) wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki własnej;
- e) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- f) 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;
- g) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
- h) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne.;
- i) 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 z drogi wojewódzkiej nr 538;
- b) nawierzchnię drogi wewnętrznej wykonać jako przepuszczalną;
- c) obsługa komunikacyjna działek z projektowanej drogi wewnętrznej; obsługa komunikacyjna istniejącej działki zabudowy zagrodowej w sposób dotychczasowy istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej;
- 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 dotychczasowy.

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 |
|-----------------------------|--|
| 1RM | <p>Przeznaczenie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Podstawowe: zabudowa zagrodowa. <p>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje; dopuszczalny zakres zmian wg. § 4 pkt 5 uchwały. ▪ zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek jak dla terenu 2MN. ▪ Na całym terenie elementarnym występują złożone warunki gruntowe. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi. |
| 2MN | <p>Przeznaczenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. ▪ Dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. <p>Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący oraz jeden wolnostojący budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy; ▪ Parametry budynków mieszkalnych: <ul style="list-style-type: none"> - wysokość max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,00 m; - dachy strome dwu lub wielopłociowe; kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w kolorze czerwonym, brązowym lub ciemnozielonym; - rzędna parteru max. 0,50 m w odniesieniu do projektowanego poziomu terenu w najwyższym jego punkcie na obwodzie budynku; ▪ Parametry budynków gospodarczych, garażowych li gospodarczo-garażowych: <ul style="list-style-type: none"> - wysokość max. jedna kondygnacja nadziemna; - dachy strome o kącie nachylenia min. 25°; ▪ Maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki. ▪ Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki. <p>Na całym terenie elementarnym występują złożone warunki gruntowe za wyjątkiem stromego zbocza oznaczonego na rysunku planu jako teren o skomplikowanych warunkach gruntowych. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno –geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> |
| 3KDW | Przeznaczenie: |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Podstawowe: komunikacja kołowa – droga wewnętrzna. ▪ ▪ Dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. <p>Parametry: szerokość w liniach rozgraniczających 8,00 m.</p> <p>Na całym terenie elementarnym występują złożone warunki gruntowe. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno –geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> |
|--|--|

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe.

§ 13. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

| Oznaczenie przeznaczenia terenu | Stawka procentowa |
|---------------------------------|---------------------|
| 1RM , | nie ma zastosowania |
| 2MN,3KDW | 20% |

§ 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/172/09
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 Pacótkowo, gmina Nowe Miasto Lubawskie (działka nr 56)

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenie 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
Miroslaw Wodara

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXIV/172/09
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 Pacótkowo, gmina Nowe Miasto Lubawskie (działka nr 56)

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
Miroslaw Wodara