

UCHWAŁA NR XXXVI/187/09
Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie
z dnia 25 sierpnia 2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Pacółtowo, 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 miejscowości Pacółtowo, gmina Nowe Miasto Lubawskie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje działkę o numerze geodezyjnym 50/1 oraz część działki o nr geodezyjnym 45 w granicach zgodnych z Uchwałą Nr IX/49/07 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 Pacółtowo, 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 dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem ZL ;
- 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) 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 złożonych i skomplikowanych warunkach gruntowych podano informacyjnie.

4. Istniejącą drogę oraz sposób jej poszerzenia poza granicami opracowania oznaczono i opisano informacyjnie.

§ 4. Ilekcóż 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 - 1,50 m; od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych 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) 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) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych;
- 6) należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące drzewa;
- 7) ustala się nakaz bezzwłocznego przyłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej z chwilą jej realizacji;
- 8) 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. Na rysunku planu oznaczono tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych. Są to strome zbocza o spadkach 20 ÷ 30 %, na których mogą wystąpić zagrożenia osuwiskami. Tereny te 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;

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) pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a nieprzekraczalną linią zabudowy należy lokalizować sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym linię napowietrzną SN 15kV wraz ze stacją transformatorową
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w liniach rozgraniczających drogę;
 - c) odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalnych - docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków;
 - 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; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi prowadzonymi w pasach drogowych do projektowanych budynków przez szafki kablowe – 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, drogą gminną poprzez drogi wewnętrzne;
 - b) nawierzchnię dróg wewnętrznych wykonać jako przepuszczalną;
 - c) obsługa komunikacyjna działek z projektowanych dróg wewnętrznych;
 - 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
1MN, 2MN, 3MN	<p>Przeznaczenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. ▪ Dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. <p>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ W części terenu elementarnego występują skomplikowane warunki gruntowe zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz zmiany rzeźby terenu oraz nakaz zagospodarowania trwałą zielenią głęboko się ukorzeniającą ze względu na zagrożenie ruchami masowymi ziemi (pożądane zalesienie). ▪ W części terenu 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 należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi; ▪ 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 wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blachaną 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 lub gospodarczo-garażowych: <ul style="list-style-type: none"> - wysokość max. jedna kondygnacja nadziemna; - dachy strome dwupołaciowe o kącie nachylenia min. 25°; ▪ Maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki. ▪ Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki.
1ZL	<p>Przeznaczenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ podstawowe: zieleń leśna. <p>Zasady zagospodarowania terenu</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ istniejący las do zachowania; ▪ gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami; ▪ obowiązuje zakaz zabudowy. <p>Zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
1KDW	<p>Przeznaczenie:</p> <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>
2KDW	<p>Przeznaczenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Podstawowe: komunikacja kołowa – droga wewnętrzna ▪ Dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. <p>Parametry: szerokość w liniach rozgraniczających 6,00 m.</p>
3KDW	<p>Przeznaczenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Podstawowe: komunikacja kołowa – droga wewnętrzna – docelowo do poszerzenia do 8,00 m szerokości w liniach rozgraniczających.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. Parametry: szerokość w liniach rozgraniczających 3,00 m.
4KDW	Przeznaczenie: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Podstawowe: komunikacja kołowa – teren na poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej. ▪ Dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. Parametry: szerokość w liniach rozgraniczających 3,25 m (8,00 m łącznie z istniejącym pasem drogowym).

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
1MN, 2MN, 3MN	20%
1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW	15%
1ZL	nie ma zastosowania

§ 14. W granicach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącymi 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
XXXVI/187/09 Rady Gminy Nowe
Miasto Lubawskie z/s w
Mszanowie z dnia 25.08.2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Pacółtowo, gmina Nowe Miasto Lubawskie (dz. nr 50/1 i cz. dz. 45)

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 XXXVI/187/09
Rady Gminy Nowe Miasto
Lubawskie z/s w Mszanowie
z dnia 25.08.2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Pacółtowo, gmina Nowe Miasto Lubawskie (dz. nr 50/1 i cz. dz. 45)

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