

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY GMINY NOWE MIASTO LUBAWSKIE
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo (działki 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15, 285/16)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XLIX/458/2023 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 18 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo (działki 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15, 285/16), stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie, przyjętego uchwałą nr XX/34/2000 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 11 grudnia 2000 r., zmienionego uchwałą nr XXV/117/05 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 29 marca 2005 r., uchwałą nr XXXII/182/2013 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 6 marca 2013 r., uchwałą nr IX/70/2019 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 25 lipca 2019 r. oraz uchwałą nr LV/532/2024 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 29 lutego 2024 r., Rada Gminy Nowe Miasto Lubawskie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo (działki 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15, 285/16), zwany dalej planem.

2. Granice opracowania planu obejmują działki o numerach ewidencyjnych 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15 i 285/16 o łącznej powierzchni 0,67 ha, położone w obrębie geodezyjnym Pacółtowo.

§2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 4.

§3. Niżej wymienione określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć następująco:

- 1) aglomeracja – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 2) dach stromy – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° - 40°;

- 3) intensywność zabudowy – w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu linia, której nie może przekroczyć żaden element budynku;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 7) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 8) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 9) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie;
- 10) uchwała krajobrazowa – uchwała nr XXIV/214/2021 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 21 stycznia 2021 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 11) udział powierzchni biologicznie czynnej – w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 12) udział powierzchni zabudowy – w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 13) ustawa – ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) wysokość zabudowy – w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego.

§4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenów;
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów w planie

§6. 1. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole terenu oznaczają:

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: technicznego uzbrojenia działki, dojazdów i parkingów i miejsc do parkowania, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów, tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7. Ustalenia w zakresie sytuowania budynków:

- 1) sytuowanie maksymalnie jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego lub garażu na jednej działce budowlanej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

§8. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń i obiektów małej architektury – zgodnie z uchwałą krajobrazową;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m.

§9. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych:
 - a) materiał pokrycia dachowego: dachówka ceramiczna, cementowa, blacho dachówka lub gont bitumiczny,
 - b) kolorystyka dachów:
 - dla barwionych materiałów: odcienie ceglaste, czerwone, brązowe oraz odcienie szarości,
 - dla niebarwionych materiałów – ich kolor naturalny;
- 2) dla elewacji budynków:
 - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych: kolor biały, jasne odcienie szarego oraz jasne odcienie beżowego i żółtego,
 - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych takich jak drewno, kamień, cegła, metal, szkło – ich kolor naturalny;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą stolarki okiennej i drzwiowej.

§10. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, geometrię dachów, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§11. 1. Dopuszczalne poziomu hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, dla terenu oznaczonego symbolem MNW należy stosować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla elewacji budynków zakaz stosowania kolorów nasyconych i jaskrawych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§12. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§13. W granicach obszaru objętego planem nie występują przestrzenie publiczne.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§14. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na dzień sporządzenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy i nie zostały określone krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§15. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenu MNW:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 85° - 95°.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§16. W granicach obszaru objętego planem nie występują ograniczenia w użytkowaniu terenów.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§17. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Obsługa komunikacyjna terenu i poszczególnych nieruchomości oraz powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem projektowanej drogi wewnętrznej.
2. Zasady obsługi parkingowej:
 - 1) potrzeby parkingowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się 2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny;
 - 3) nie przewiduje się miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§18. 1. Pod budowę nowych systemów infrastruktury technicznej:

- 1) przeznaczają się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR;
 - 2) dopuszcza się – na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu – pozostałe tereny wyznaczone w planie.
2. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu;
 - 2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 3. Ustalenia w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) ze względu na położenie obszaru planu poza aglomeracją, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do instalacji lub urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. Ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, poprzez ich odprowadzenie do gruntu, do studni chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
 - 2) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o nieprzepuszczalnej nawierzchni należy odprowadzić do gruntu lub studni chłonnych po uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach odrębnych;
 - 3) zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu.
 5. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
 - 2) dopuszcza się budowę i użytkowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w energię elektryczną wykorzystujących odnawialne źródła energii (w formie mikroinstalacji), zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem siłowni wiatrowych.
6. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się budowę i użytkowanie indywidualnego źródła zaopatrzenia w gaz płynny (LPG) do czasu objęcia działki budowlanej siecią gazową.
7. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła, spełniających wymagania przepisów odrębnych;
 - 2) niedopuszczalne jest stosowanie urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii, które nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji.
8. Ustalenia w zakresie obsługi telekomunikacyjnej – dostęp do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną.
9. Ustalenia w zakresie gospodarowania odpadami – zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§19. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów i obiektów budowlanych do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe

§20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 4 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,06,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65% powierzchni działki budowlanej.

§21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KR**:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 14

Stawki procentowe do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§22. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 15

Przepisy końcowe

§23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowe Miasto Lubawskie.

§24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.