

## **UCHWAŁA NR XXXIX/193/09**

**Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie  
z dnia 24 listopada 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 (Jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 ze zm.) 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) 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 działki o numerach ewidencyjnych 102/13, 259/6 i 259/8, obręb Gwiździny, w granicach zgodnych z Uchwałą Nr VIII/42/07 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 29 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Gwiździny, Gmina Nowe Miasto Lubawskie oraz z oznaczeniami na rysunkach planu.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunków planu w skali 1 : 1000, stanowiących załączniki nr 1A i 1B 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 rysunkach planu symbolem MN;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunkach planu symbolem ZP;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunkach 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 i § 13 uchwały;
- 12) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 14 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 liniowe istniejących urządzeń sieciowych, strefę oddziaływania linii elektroenergetycznych oraz zasięg terenów o złożonych warunkach gruntowych 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 elementarnym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 4) 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;
- 5) 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.
- 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 w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Wel -obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz stosowne rozporządzenia;

- 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;

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

W sąsiedztwie działek objętych planem znajdują się stanowiska archeologiczne. Istnieje zatem obawa, że trakcie prac ziemnych zostaną odkryte i naruszone nawarstwienia kulturowe związane z osadnictwem pradziejowym i średniowiecznym na tym terenie, a także potencjalna możliwość natrafienia na inne zabytki archeologiczne. W takiej sytuacji istnieje obowiązek niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o znalezisku oraz możliwość wstrzymania wszelkich prac budowlanych przez WKZ w razie, gdyby obowiązek ten nie został dopełniony.

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

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

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

1. Ustala się następujące parametry działek zabudowy jednorodzinnej:

- minimalna powierzchnia działki:
  - na terenie wg załącznika 1A – 1000 m<sup>2</sup>;
  - na terenie wg. załącznika 1B – 700 m<sup>2</sup>
- minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m;
- 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) 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; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi prowadzonymi w pasach drogowych do projektowanych budynków przez szafki kablowo – pomiarowe zlokalizowane w ogrodzeniach działek; należy zapewnić swobodny dostęp do istniejących słupów energetycznych;
- 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;
- k) w przypadku kolizji istniejących linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych z projektowanym zainwestowaniem należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy;
- l) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzenia stanowisk pracy i składowania materiałów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,50 m od osi linii 15 kV;
- m) prace budowlano - montażowe w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych muszą być wykonywane zgodnie z przepisami szczegółowymi w sprawie bezpieczeństwa pracy przy wykonywaniu robót budowlano – montażowych i rozbiórkowych z jednoczesnym uwzględnieniem, iż w przypadku zaistnienia potrzeby prowadzenia prac w odległości mniejszej niż dopuszczają to przepisy szczegółowe, linia będzie musiała być wyłączona na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

2. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- a) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez projektowane zjazdy na drogi gminne;
- b) nawierzchnię dróg wykonać jako przepuszczalną;
- c) obsługa komunikacyjna działek z projektowanych dróg wewnętrznych oraz bezpośrednio z istniejących dróg gminnych ;
- d) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrębie 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 wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

**§ 12. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek - załącznik 1A :**

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
<b>1MN</b>	<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>▪ 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 wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych 30<sup>0</sup> ÷ 45<sup>0</sup>; 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> <li>-</li> </ul> </li> <li>▪ Parametry budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych:</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość max. jedna kondygnacja nadziemna;</li> <li>- dachy strome dwupołaciowe o kącie nachylenia min. 25<sup>0</sup>;</li> <li>▪ Maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki.</li> <li>▪ Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna -50% powierzchni działki.</li> </ul>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

§ 13. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek dla **załącznika 1B**:

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
<b>1MN, 2MN, 3MN</b>	<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>▪ 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 wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych 30<sup>0</sup> ÷ 45<sup>0</sup>; 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 dwupołaciowe o kącie nachylenia min. 25<sup>0</sup>.</li> </ul> </li> <li>▪ Maksymalna powierzchnia zabudowy - 25.% powierzchni działki.</li> <li>▪ Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 50% powierzchni działki.</li> </ul> <p>Przez tereny elementarne przebiega linia elektroenergetyczna SN 15 kV napowietrzna. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1 lit. l i m.</p>
<b>4ZP</b>	<p>Przeznaczenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Podstawowe: zieleń urządzone.</li> <li>▪ Dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej, usługi handlu lub małej gastronomii.</li> </ul> <p>Zasady zagospodarowania terenu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Na działce można zlokalizować jeden budynek usługowy o powierzchni zabudowy max. 40 m<sup>2</sup> i wysokości jednej kondygnacji z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci min. 25<sup>0</sup>.</li> <li>▪ Pozostały teren zagospodarować jako zieleń urządzone lub ogrody przydomowe.</li> </ul>
<b>5KDW</b>	<p>Przeznaczenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Podstawowe: komunikacja kołowa – droga wewnętrzna.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.</li> </ul> Parametry: szerokość w liniach rozgraniczających 8,00 m.
<b>6KDW</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 5,00 m.

**ROZDZIAŁ IV**  
Przepisy końcowe.

§ 14. 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
Zał. 1A – 1MN	20%
Zał. 1B -1MN, 2MN, 3MN	20%
Zał. 1B - 4ZP, 5KDW, 6KDW	15%

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

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowe Miasto Lubawskie.

§ 17. 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  
XXXIX/193/09 Rady Gminy Nowe  
Miasto Lubawskie z/s w  
Mszanowie z dnia 24.11.2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w  
obrębie geodezyjnym Gwiździny, gmina Nowe Miasto Lubawskie (działki nr 102/13, 259/6 i 259/8)

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  
XXXIX/193/09 Rady Gminy Nowe  
Miasto Lubawskie z/s w  
Mszanowie z dnia 24.11.2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w  
obrębie geodezyjnym Gwiździny, gmina Nowe Miasto Lubawskie (działki nr 102/13, 259/6 i 259/8)

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