

**UCHWAŁA NR VIII/35/2011**  
**Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie**  
**z dnia 25 maja 2011r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w części miejscowości Pustki  
gmina Nowe Miasto Lubawskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) 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 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043 z 2011 r. Nr 32 poz. 159)

Rada Gminy Nowe Miasto Lubawskie 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 w części miejscowości Pustki, gmina Nowe Miasto Lubawskie.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XXIX/143/09 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 20 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w części miejscowości Pustki, 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) teren pozostający w użytkowaniu rolniczym, oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 3) teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
- 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 8 uchwały;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, § 9 uchwały;
- 9) zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, § 10 uchwały;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, § 11 uchwały;
- 11) przeznaczenie terenów, § 12 uchwały;
- 12) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, § 13 - 15 uchwały;
- 13) zasady i warunki podziału nieruchomości, § 16 uchwały;

- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, § 17 uchwały;
- 15) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - § 18 uchwały.

**§ 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; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granic działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
  - 4) granica terenu objętego planem.
2. Oznaczenia przebiegu istniejących poza granicami terenu objętego planem urządzeń sieciowych – wodociągu i linii telekomunikacyjnej kablowej - pokazano informacyjnie.
2. Linie wewnętrznego podziału wskazują możliwość oraz zasadę podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w § 16 uchwały.

**§ 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) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 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: - żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii;
- 6) złożonych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicję zawartą 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) W granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.
- 2) Ogrodzenia od strony dróg nie wyższe niż 1,60 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal itp. Zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych.
- 3) Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

- 1) Teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy. Obowiązują przepisy o ochronie przyrody oraz stosowne rozporządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego.
- 2) Poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów o ochronie środowiska.
- 3) Ustala się zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów.
- 4) Ustala się następujące nakazy:

- a) wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż projektowanej drogi wewnętrznej 5KDW;
- b) gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej zgodnie z zasadami określonymi w gminnym planie gospodarki odpadami; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej;
- c) istniejąca i projektowana zabudowa musi być podłączona do sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu.

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

Na obszarze objętym nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej lub wymagające objęcia ochroną.

**§ 8.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Na terenie objętym planem przestrzenie publiczne nie występują.

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

- 1) Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów.
- 2) Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
- 3) Na całym terenie objętym planem występują złożone warunki gruntowe. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej ) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 1) W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
  - a) powiązanie z układem zewnętrznym, z drogą powiatową, poprzez istniejące drogi gminne;
  - b) obsługa komunikacyjna działek z projektowanej drogi wewnętrznej i istniejących dróg gminnych.
  - c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję; należy zapewnić minimalnie 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie;
- 2) W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:
  - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
  - b) odprowadzanie ścieków docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - c) do czasu stworzenia technicznych możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych indywidualnych zbiorników bezodpływowych;
  - d) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych ;
  - e) wody deszczowe z dróg i placów utwardzonych należy odprowadzić do odbiornika po uprzednim oczyszczeniu w stopniu przewidzianym przepisami odrębnymi; wody opadowe z zabudowy należy zagospodarować na terenie działki własnej;
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami nn kablowymi prowadzonymi w pasach drogowych do projektowanych budynków przez szafki kablowo – pomiarowe zlokalizowane w ogrodzeniach działek; przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa energetycznego;
  - g) przyłączanie nowych odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało na warunkach dysponenta sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi; linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
  - h) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi;
  - i) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, za zgodą właściciela terenu;

- j) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci;
- k) należy uzyskać warunki techniczne od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

**§ 11. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:**

- 1) Teren objęty planem, do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.
- 2) Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

**ROZDZIAŁ III**

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

**§ 12. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów**

Symbol terenu elementarnego	Przeznaczenie podstawowe	Przeznaczenie dopuszczalne
1MN, 2MN, 3MN	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	Sieci i obiekty infrastruktury technicznej
4R	Tereny pozostające w użytkowaniu rolniczym	Sieci i obiekty infrastruktury technicznej
5KDD	Droga publiczna	Sieci infrastruktury technicznej

**§ 13. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN**

- 1) Wysokość budynków mieszkalnych i gospodarczych – max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe. Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° – 45°; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho - dachówką lub gontem bitumicznym, kolor pokrycia czerwony.
- 2) Wysokość wolnostojących budynków garażowych – max. jedna kondygnacja. Formy dachu nie ustala się
- 3) W elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno.
- 4) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 70 % powierzchni działki budowlanej; od strony drogi 5KDD należy wprowadzić pas zieleni wysokiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 pkt 4, lit. a).
- 5) Maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na jednej działce budowlanej – 20 % powierzchni działki budowlanej.
- 6) Lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy; linia ta nie dotyczy sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
- 7) Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach. W takim wypadku ustalone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.

**§ 14. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem 4R**

- 1) ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

**§ 15. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem 5KDD.**

- 1) Droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00 m.
- 2) Drogę należy realizować z pasem zieleni oddzielającym jezdnię od chodnika

**§ 16. Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału nieruchomości**

- 1) Nowe, samodzielne działki budowlane mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych;
- 2) Ustala się następujące parametry działek budowlanych:
  - minimalna powierzchnia działki – 900 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m; przez front działki należy rozumieć bok działki przylegający do drogi wewnętrznej lub gminnej.

- 3) Teren rolny może być podzielony w sposób pozwalający na funkcjonalne powiązanie z sąsiednimi działkami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **ROZDZIAŁ IV** Przepisy końcowe.

**§ 17.** 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 elementarnego	Stawka procentowa
1MN, 2MN, 3MN	20%
5KDD, 4R	Nie ma zastosowania

**§ 18.** W granicach opracowania planu inwestycją celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należąca do zadań gminy, jest droga publiczna gminna.

**§ 19.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Roman Biegajski

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr VII/35/2011  
Rady Gminy Nowe Miasto  
Lubawskie z/s w Mszanowie  
z dnia 25.05.2011r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Pustki, gmina Nowe  
Miasto Lubawskie

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  
Roman Biegajski

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr VII/35/2011  
Rady Gminy Nowe Miasto  
Lubawskie z/s w Mszanowie  
z dnia 25.05.2011r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Pustki, gmina Nowe  
Miasto Lubawskie

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 inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się..

Przewodniczący Rady Gminy  
Roman Biegajski