

**UCHWAŁA NR XVI/88/2012**  
**Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie**  
**z dnia 25 stycznia 2012r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w części miejscowości  
Nawra, 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, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887.) 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 i Nr 153, poz. 901)

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 w obrębie geodezyjnym Nawra, gmina Nowe Miasto Lubawskie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr LI/272/10 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 19 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części miejscowości Nawra, 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 drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 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 terenów, § 11 uchwały;
- 11) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady podziału nieruchomości, § 12 uchwały;
- 12) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 13 uchwały;
- 13) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, § 14 uchwały.

**§ 3.1.** Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako obowiązujący i ściśle 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. Linie wewnętrznego podziału wskazują możliwość oraz zasadę podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w §12 uchwały.

**§ 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) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) 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 tej linii przekroczyć;
- 4) prostych, złożonych, skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 5) 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 rewitalizacji.
- 2) Ogrodzenia od strony dróg nie wyższe niż 1,40 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal itp. Zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych 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) Cały teren objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy; obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz rozporządzenie Nr 50 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2 lipca 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy;
- 2) Poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla całego obszaru objętego planem jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów o ochronie środowiska.
- 3) Ustala się następujące zakazy:
  - a) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
  - b) zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
  - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
  - d) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych.
- 4) Ustala się następujące nakazy:
  - a) gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej;
  - b) istniejąca i projektowana zabudowa musi być podłączona do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu.

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

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony.

**§ 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) W granicach planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
- 3) Na terenie objętym planem występują w większości złożone warunki gruntowe, w części skomplikowane.

**§ 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 nadrzędnym poprzez drogi gminne;
  - b) Obsługa komunikacyjna działek z projektowanej drogi wewnętrznej;
- 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 dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych indywidualnych bezodpływowych zbiorników;

- d) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 3 lit. c.;
- e) wody deszczowe zagospodarować w granicach własnej działki;
- 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 oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy;
- g) 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;
- h) przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało na warunkach dysponenta sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi; linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
- i) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg; dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów uzbrojenia technicznego na całym terenie objętym planem.
- 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;

**§ 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 dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

**§ 12. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad podziału nieruchomości:**

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1MN, 2MN	<p>1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny wolnostojący oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy □w. budynek łączący obie funkcje;</li> <li>b) wysokość budynku mieszkalnego – max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</li> <li>c) wysokość budynku gospodarczego lub garażowego □w. łączącego obie funkcje – jedna kondygnacja nadziemna;</li> <li>d) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° – 45°; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho – dachówką lub gontem bitumicznym; pokrycie dachów w kolorze czerwonym, szarym, brązowym lub zielonym;</li> <li>e) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki w jasnych pastelowych kolorach, drewno;</li> <li>f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki;</li> <li>g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki.</li> </ul> <p>3. Zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>.</p>

	<p>4. Na terenach elementarnych występują złożone warunki gruntowe. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – inżynierskiej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.</p>
3MN	<p>1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny wolnostojący oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy □w. budynek łączący obie funkcje;</li> <li>b) wysokość budynku mieszkalnego – max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</li> <li>c) wysokość budynku gospodarczego lub garażowego □w. łączącego obie funkcje – jedna kondygnacja nadziemna;</li> <li>d) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° – 45°; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho – dachówką lub gontem bitumicznym; pokrycie dachów w kolorze czerwonym, szarym, brązowym lub zielonym;</li> <li>e) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki w jasnych pastelowych kolorach, drewno;</li> <li>f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki;</li> <li>g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki.</li> </ul> <p>5. Zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>.</p> <p>6. Na terenie elementarnym występują skomplikowane warunki gruntowe. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – inżynierskiej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.</p>
4ZP	<p>1. Przeznaczenie: zieleń urządzona.</p> <p>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dopuszcza się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;</li> <li>b) ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego wymienionych pod litera a) i w §10 lit g). oraz obiektów małej architektury;</li> <li>c) pas terenu o szerokości min. 10 m wzdłuż rowu zagospodarować trwałą zielenią w celu ochrony rowu przed sływem zanieczyszczeń.</li> </ul> <p>3. Zasady podziału nieruchomości: teren może być podzielony w sposób pozwalający na funkcjonalne powiązanie z sąsiednią działką zabudowy jednorodzinnej.</p>
5KDW	<p>1. Przeznaczenie: droga wewnętrzna.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) szerokość w liniach rozgraniczających - min. 8,00 m.</li> <li>b) min. powierzchnia terenu biologicznie czynna – 10 %.</li> </ul>

**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:

1MN, 2MN, 3MN	20%
4ZP, 5KDW	10 %

**§ 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 z/s w Mszanowie.

**§ 16.** 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 XVI/88/2012  
Rady Gminy Nowe Miasto  
Lubawskie z/s w Mszanowie  
z dnia 25.01.2012r.

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

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  
Roman Biegajski

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XVI/88/2012  
Rady Gminy Nowe Miasto  
Lubawskie z/s w Mszanowie  
z dnia 25.01.2012r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
w części miejscowości Nawra, 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