

**UCHWAŁA NR XXXVI/224/2013**  
**Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie**  
**z dnia 26 czerwca 2013r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Jamielnik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013r. poz.594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 poz. 647), Rada Gminy uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
Przepisy ogólne

**§ 1.1.** Po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń 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 Gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Jamielnik, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XXV/148/2012 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 12 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Jamielnik 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 na poszerzenie drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku 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) 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, 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 budynków od granicy działki należy przyjąć 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.** 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 czynnego, - należy przyjąć definicje zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) wysokości budynku podanej w metrach - należy przyjąć definicję zawartą 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: żaden element budynku nie może tej linii przekroczyć;
- 5) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na jednej działce budowlanej;
- 6) reklamie – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjno - reklamowy o produkcie, obiekcie lub usłudze;
- 7) szyldzie – należy przez to rozumieć jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo i nazwę firmy, informacje o rodzaju prowadzonej działalności i dane adresowe;
- 8) znaku informacyjnym – należy przez to rozumieć obiekt komunikacji wizualnej o funkcji informującej lub ostrzegawczej;
- 9) 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 nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody.
- 2) Poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla terenów oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, stosownie do przepisów odrębnych.
- 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 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 z okresowym wywozem na wysypisko ramach systemu gminnego; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej;
  - b) 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.**

- 1) Na terenie objętym planem przestrzeń publiczną stanowi droga gminna 3KD
- 2) Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania reklam za wyjątkiem nośników reklamujących finansowanie inwestycji ze środków Unii Europejskiej.
- 3) Zezwala się na zastosowanie znaków informacyjnych i szyldów na następujących zasadach:
  - a) powierzchnia płaszczyzny ekspozycyjnej - do 1,5 m<sup>2</sup> włącznie, przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jak znaki dwustronne,
  - b) znaki i szyldy wolnostojące: wysokość od poziomu terenu – do 3,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną,
  - c) znaki i szyldy na obiektach: wysokość od poziomu terenu - do 3,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, nie wyżej jednak niż poziom okapu lub gzymsu danego obiektu;

**§ 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.

**§ 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 istniejącą drogę gminną;
  - b) obsługa komunikacyjna działek z drogi gminnej i wewnętrznej.
  - c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, przy czym miejsce na podjeździe i w garażu uznaje się jako miejsce postojowe.
- 2) W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:
  - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej; wszystkie budynki korzystające z wody muszą być do niej podłączone; wyklucza się inne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w wodę.
  - 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 z dachów zagospodarować w granicach własnej działki; wody opadowe z dróg i placów utwardzonych należy odprowadzić do odbiornika po uprzednim oczyszczeniu w stopniu przewidzianym przepisami odrębnymi;
- f) przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi; linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, rozproszanie energii elektrycznej liniami kablowymi; przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- h) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- i) 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;
- j) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi;

**§ 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.

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

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1MN,	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej,</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) wysokość budynku mieszkalnego – max. 9,00 m - dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</li> <li>b) wysokość budynku gospodarczego lub garażowego ew. łączącego obie funkcje max. 5,00 m – jedna kondygnacja nadziemna;</li> <li>c) dachy dwu lub wielospadowe z możliwością stosowania lukarn o kącie nachylenia połaci 35° – 45°; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho - dachówką lub gontem bitumicznym; pokrycie dachów w kolorze czerwonym, w odcieniu tradycyjnej dachówki;</li> <li>d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, drewno; dopuszcza się stosowanie dużych powierzchni przeszklonych.</li> <li>e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.1;</li> <li>f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.25</li> <li>g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60 % powierzchni działki.</li> </ul> <p>4. Zasady podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.</li> <li>b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20,00 m. Ustalenie to nie dotyczy działek przylegających do placu manewrowo - zwrotnego</li> </ul>
2MN,	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p>

	<p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej,</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) wysokość budynku mieszkalnego – max. 9,00 m - dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>b) wysokość budynku gospodarczego lub garażowego ew. łączącego obie funkcje max. 5,00 m, jedna kondygnacja nadziemna;</p> <p>c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35° – 45°; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho - dachówką lub gontem bitumicznym; pokrycie dachów w kolorze czerwonym, w odcieniu tradycyjnej dachówki;</p> <p>d) budynki sytuować na terenie wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy; na pozostałym terenie ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów wymienionych w § 10 pkt 2) lit. i);</p> <p>e) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, drewno; dopuszcza się stosowanie dużych powierzchni przeszklonych.</p> <p>f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.8;</p> <p>g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.15</p> <p>h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70 % powierzchni działki.</p> <p>4. Zasady podziału nieruchomości:</p> <p>a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>.</p> <p>b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20,00 m. Ustalenie to nie dotyczy działek przylegających do placu manewrowo - zwrotnego</p>
3KD	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna gminna.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej</p> <p>3. Parametry: teren na poszerzenie drogi gminnej do szerokości 10,00 m w liniach rozgraniczających.</p>
4KDW	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna zakończona placem manewrowo-zwrotnym.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej</p> <p>3. Parametry: szerokość drogi w liniach rozgraniczających - min. 8,00 m. szerokość placu manewrowo-zwrotnego - min 14,00 m.</p>

### ROZDZIAŁ III

#### 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 całego obszaru objętego planem w wysokości 20 %.

§ 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 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Roman Biegajski

Załącznik nr 2  
do Uchwały XXXVI/224/2013  
Rady Gminy Nowe Miasto Lub.  
z/s w Mszanowie  
z dnia 26.06.2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Jamielnik (dz. nr 191/3)

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.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Roman Biegajski

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XXXVI/224/2013  
Rady Gminy Nowe Miasto Lub.  
z/s w Mszanowie  
z dnia 26.06.2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Jamielnik (dz. nr 191/3)

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 2004r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, nr 130, poz. 1087) stwierdza się, że rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy nie przewiduje się.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Roman Biegajski