

**UCHWAŁA NR XXXI/146/06**  
**Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie**  
**z dnia 24 lutego 2006r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Mszanowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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) 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 92, poz. 880, nr 141, poz. 1492)  
Rada Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
Przepisy ogólne

**§ 1.1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Mszanowo, gmina Nowe Miasto Lubawskie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren położony nad rzeką Drwęcą w granicach zgodnych z Uchwałą Intencyjną Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie Nr XIV/61/04 z dnia 23 marca 2004 roku oraz z Uchwałą Intencyjną Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie Nr XVIII/85/04 z dnia 31 sierpnia 2004 roku w sprawie zmiany w/w Uchwały 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 zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Przepis ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczący stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 nie ma zastosowania.

**§ 3. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) tereny zieleni urządzonej i chronionej;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

4. Na terenie objętym planem nie występują potrzeby szczególnych regulacji dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

**§ 4. 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) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny, które mogą być objęte procesami osuwiskowymi;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach, gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) obowiązujący kierunek kalenicy;
- 5) granica terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 6) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego.

2. Linie rozgraniczające orientacyjne oddzielają drogi dojazdowe od pasa rezerwy terenu na poszerzenie drogi gminnej i mają charakter teoretyczny.

3. Oznaczenie granicy rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęca” i ostoi przyrody „Rzeka Drwęca” jest orientacyjne, ponieważ koryto rzeki ma niestabilizowane brzegi – granice rezerwatu i ostoi należy przyjmować w odległości po 5,00 m z obu stron rzeki.

4. Postulowana lokalizacja budynków jest informacją, wskazuje optymalne usytuowanie budynku i nie jest obowiązująca.

**§ 5.** Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 3) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicję zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.);
- 4) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy /granicy 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 nie więcej niż 0,8 m; balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej jak 1,3 m;
- 6) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem;
- 7) adaptacji budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, odbudową budynku oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa funkcja jest zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale III uchwały.

## **ROZDZIAŁ II**

### Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

**§ 6.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony bądź rewaloryzacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

- 1) poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla całego terenu objętego planem jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 3) na terenie rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęca” obejmującym rzekę Drwęca i pasy terenu szerokości 5,00 m wzdłuż jej brzegów, utworzonego na mocy Zarządzenia MLIPID z 27 lipca 1961 r. (MON. Pol. Nr 71) w celu ochrony środowiska wodnego i ryb w nim bytujących, zabrania się w szczególności:

- a) nadmiernego zanieczyszczenia wody;
  - b) przegradzania rzeki urządzeniami uniemożliwiającymi swobodny przepływ ryb;
  - c) wycinania drzew, krzewów oraz trzciny, sitowia i innych roślin.
- 4) rzeka Drwęca oraz pasy terenu wzdłuż jej brzegów o szerokości 5 m znajdują się w obrębie ostoi przyrody o nazwie „Rzeka Drwęca” (PLH 280001), która jest zaliczana się do projektowanych specjalnych obszarów ochrony siedlisk gatunków roślin i zwierząt Natura 2000; obowiązują postanowienia zawarte w ustawie o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r.

**§ 8.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie.

**§ 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 terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonych na rysunku planu, zabrania się wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny, które mogą być objęte procesami osuwiskowymi, oznaczone na rysunku planu, wyznaczono na podstawie opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego na podstawie przepisów o ochronie przyrody; obszary te należy zagospodarować zielenią głęboko ukorzeniającą się i zapewnić swobodny odpływ wód powierzchniowych oraz nie tarasować zboczy.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i 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) linie wewnętrznego podziału, oznaczone na rysunku planu, wskazują możliwość oraz zasadę cech geometrycznych podziału na działki;
- 3) ustala się następujące parametry działek budowlanych:
  - minimalna powierzchnia działki - 900 m<sup>2</sup>;
  - minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
  - kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogę obsługującą  $80^{\circ} \div 90^{\circ}$ .

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

- 1) w rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
  - a) obsługa komunikacyjna działek z dróg gminnych;
  - b) przebieg pasów drogowych jak na rysunku planu;
  - c) parametry i klasyfikacja dróg:

Symbol na rysunku planu	Klasyfikacja funkcjonalna	Klasyfikacja techniczna	Szerokość w liniach rozgraniczających
1KDD	droga publiczna, gminna	dojazdowa	min. 15,00 m
2KDD	droga publiczna, gminna	dojazdowa	min. 12,00 m
3KDW	droga wewnętrzna, gospodarcza	-	4,00 m
4KDD	droga publiczna, gminna	dojazdowa	10,00 m
5KDD	droga publiczna, gminna	dojazdowa	18,00 m

- d) dojsca i dojazdy musza miec nawierzchnie przepuszczalna;

- e) miejsca parkingowe obsługujące zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy zapewnić na terenie działki własnej w ilości 2 stanowiska na 1 dom jednorodzinny.
- 2) w rozwiązaniach infrastruktury ustala się jako obowiązujące:
- a) odprowadzanie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z gminnym programem kanalizacji;
  - b) do czasu wybudowania wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych;
  - c) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg gminnych, o ile ustalenia zawarte w rozdziale III nie stanowią inaczej;
  - d) wody opadowe należy odprowadzać na terenie działki własnej;
  - e) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu;
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci;
  - g) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzenia stanowisk pracy i składowania materiałów budowlanych w strefie oddziaływania linii 15 kV w odległości mniejszej niż 6,50 m od skrajnego przewodu linii;
  - h) prace budowlano - montażowe w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych muszą być wykonywane zgodnie z przepisami odrębnymi 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, linia będzie musiała być wyłączona na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
  - i) w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, przebudowa linii elektroenergetycznej 15 kV może być dokonana w porozumieniu i na warunkach dysponenta sieci;
  - j) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
  - k) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania - do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

### ROZDZIAŁ III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

**§ 13.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

Symbol terenu elementarnego	Przeznaczenie
1MN, 2MN, 3MN	przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
4ZP	przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona; przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury;
5ZN, 7ZN	przeznaczenie podstawowe: zieleni chroniona;
6ZP	przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona; przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD	przeznaczenie podstawowe: droga gminna klasy dojazdowej;
3KDW	przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

**§ 14.** Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1MN, 2MN	1. Na jednej działce może być usytuowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. 2. W obrębie działki przeznaczonej pod zabudowę min. 60% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną.

	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Wskaźnik intensywności zabudowy: max. 0,2.</li> <li>4. Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym.</li> <li>5. Dachy strome, dwu- lub wielopłociowe o nachyleniu połaci <math>30^{\circ}</math> - <math>45^{\circ}</math>; obowiązuje stosowanie kierunku kalenicy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w przypadku dachu wielopłociowego tak określony kierunek kalenicy obowiązuje dla dominującej w bryle części budynku; pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze czerwonym; wysokość ścianki kolankowej max. 1,00 m.</li> <li>6. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno.</li> <li>7. Ogrodzenia działek od strony dróg publicznych i od strony terenów przeznaczonych pod zieleń (4ZP) nie wyższe niż 1,80 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych.</li> </ol>
3MN	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Adaptuje się istniejącą zabudowę i użytkowanie terenu; dopuszczalny zakres zmian zgodnie z § 5 pkt 7.</li> <li>2. Na jednej działce może być usytuowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.</li> <li>3. W obrębie działki przeznaczonej pod zabudowę min. 60% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną.</li> <li>4. Wskaźnik intensywności zabudowy: max. 0,2.</li> <li>5. Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym.</li> <li>6. Dachy strome, dwu- lub wielopłociowe o nachyleniu połaci <math>30^{\circ}</math> - <math>45^{\circ}</math>; obowiązuje stosowanie kierunku kalenicy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w przypadku dachu wielopłociowego tak określony kierunek kalenicy obowiązuje dla dominującej w bryle części budynku; pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze czerwonym; wysokość ścianki kolankowej max. 1,00 m.</li> <li>7. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno.</li> <li>8. Ogrodzenia działek od strony dróg publicznych i od strony terenów przeznaczonych pod zieleń (4ZP) nie wyższe niż 1,80 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych.</li> </ol>
4ZP	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury.</li> <li>2. Dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia <math>30^{\circ}</math> - <math>45^{\circ}</math>; obiekty małej architektury wykonywać z materiałów tradycyjnych – z cegły, kamienia, drewna.</li> </ol>
5ZN, 7ZN	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Obowiązuje zakaz zabudowy.</li> <li>2. Istniejącą zieleń należy bezwzględnie zachować.</li> <li>3. Zakaz sadzenia drzew na odcinku znajdującym się pod istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną.</li> <li>4. Na terenie rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęca” obowiązują ustalenia wg § 7 pkt 3.</li> </ol>
6ZP	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.</li> <li>2. Zakaz sadzenia drzew na odcinku znajdującym się pod istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną.</li> <li>3. W zagospodarowaniu należy przewidzieć wjazdy na teren działek z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD.</li> </ol>

**ROZDZIAŁ IV**  
Przepisy końcowe

**§ 15. 1.** W granicach opracowania planu, inwestycjami celu publicznego należącymi do zadań własnych gminy, w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są:

- 1) drogi gminne klasy dojazdowej;
- 2) obiekty oraz sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Udział gminy Nowe Miasto Lubawskie w realizacji w/w urządzeń będzie określony właściwymi uchwałami Rady Gminy w trybie przepisów o finansach publicznych.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Roman Brzeski

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XXXI/146/06  
Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie  
z/s w Mszanowie  
z dnia 24 lutego 2006r.

**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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), nie ma zastosowania.

Przewodniczący Rady Gminy  
Roman Brzeski

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XXXI/146/06  
Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie  
z/s w Mszanowie  
z dnia 24 lutego 2006r.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
należących do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) stwierdza się, że:

- Teren objęty planem jest zwodociagowany.
- Realizacja sieci kanalizacji sanitarnej będzie następowała zgodnie z opracowaną koncepcją uporządkowania gospodarki ściekowej dla Gminy Nowe Miasto Lubawskie zawartą w Planie Rozwoju Lokalnego uchwalonego uchwałą nr XV/71/04 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 27 kwietnia 2004r. w sprawie uchwalenia Planu Rozwoju Lokalnego na lata 2004-2006 oraz 2007-2013.

Przewodniczący Rady Gminy  
Roman Brzeski