

UCHWAŁA NR XXXI/147/06
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 Pacółtowo

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 uchwala, 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, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Pacółtowo, gmina Nowe Miasto Lubawskie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren działki nr 71/10 położony przy drodze gminnej 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. 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
MN	10 %
ZL	nie ma zastosowania

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny lasów i zalesień;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe.

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. 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) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego.

§ 5. Ilekcć 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) 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.);
- 3) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 4) 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;
- 5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem;
- 6) złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

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) teren objęty planem nie jest objętymi prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody.

§ 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 obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, 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; w wypadku realizacji zabudowy geotechniczne warunki posadawiania należy ustalać z uwzględnieniem skomplikowanych warunków gruntowych stosownie do przepisów odrębnych.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału na działki budowlane:

- 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:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
 - minimalna powierzchnia działki – 1200 m² ;
 - minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
 - kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogę obsługującą 80⁰ ÷ 90⁰ .
 - b) dla zabudowy bliźniaczej:
 - minimalna powierzchnia działki – 800 m² ;
 - minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
 - kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogę obsługującą 80⁰ ÷ 90⁰ .

§ 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 bezpośrednio z drogi gminnej przylegającej do granicy południowej obszaru objętego planem;
 - b) dojścia i dojazdy muszą mieć nawierzchnię przepuszczalną;
 - c) miejsca parkingowe obsługujące zabudowę mieszkaniową jednorodziną 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 drogę gminną;
 - d) wody opadowe należy odprowadzać na terenie działki własnej;
 - e) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego;
 - 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 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;
 - 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 tzn. rolniczo.

ROZDZIAŁ III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 13. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

Symbol terenu elementarnego	przeznaczenie
1MN	przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2ZL, 3ZL	przeznaczenie podstawowe: istniejące lasy;
4ZL	przeznaczenie podstawowe: zalesienie;

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

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
1MN	<ol style="list-style-type: none">1. Na terenie występują złożone i skomplikowane warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.2. Obowiązuje sytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce.3. Dopuszcza się zabudowę bliźniaczą tzn. dwa budynki mieszkalne jednorodzinne zlokalizowane na wspólnej granicy dwóch sąsiadujących działek; oba tak zlokalizowane budynki muszą posiadać jednakową wysokość, spadek dachu oraz jednolity wystrój architektoniczny.4. W obrębie działki przeznaczonej pod zabudowę min. 70% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną.5. Wskaźnik intensywności zabudowy: max. 0,15.6. Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym.7. Dachy strome, dwu- lub wielopłaciowe o nachyleniu połaci 30⁰ - 45⁰; pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze czerwonym; wysokość ścianki kolankowej max. 1,00 m.8. Ogrodzenia działek od strony drogi publicznej nie wyższe niż 1,80 m; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych.9. Część terenu poza nieprzekraczalną linią zabudowy należy zagospodarować trwałą zielenią i zapewnić swobodny odpływ wody. Na tej części terenu obowiązuje zakaz zabudowy, w tym również obiektami małej architektury.
2ZL, 3ZL	<ol style="list-style-type: none">1. Istniejący las do zachowania.2. Gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z przepisami o lasach.3. Obowiązuje zakaz zabudowy.
4ZL	<ol style="list-style-type: none">1. Gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z przepisami o lasach.2. Obowiązuje zakaz zabudowy.

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe

§ 15. W granicach opracowania planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego należących do zadań własnych gminy, w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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/147/06
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 2003 r. 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/147/06
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**

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 oraz z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492) stwierdza się, że na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Pacółtowo, inwestycji celu publicznego należących do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej nie przewiduje się.

Przewodniczący Rady Gminy
Roman Brzeski