

**UCHWAŁA NR XXXI/148/06**  
**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 Bratian

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 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 Bratian, gmina Nowe Miasto Lubawskie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren działki nr 619 położony nad rzeką Wel 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, KDW	10 %
RM, ZP, ZN	nie ma zastosowania

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

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

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) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach, gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Wel;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 5) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego.

2. Oznaczenia liniowe ciągu pieszego podano orientacyjnie; szczegółowy przebieg ciągu pieszego do sprecyzowania na etapie realizacji.

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

**§ 5.** Ilekroć 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 niż 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 z zastrzeżeniem warunków zawartych w § 8.

## **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, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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) istniejący szpaler drzew, oznaczony na rysunku planu, oraz istniejące pojedyncze dorodne drzewa należy zachować;

- 4) cały teren objęty planem znajduje się w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Wel ustanowionego rozporządzeniem nr 21 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 roku; obowiązują w szczególności zakazy:
- lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem zadań realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa, w przypadkach zagrożenia bezpieczeństwa państwa oraz inwestycji realizujących cele publiczne;
  - utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych;
  - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej;
  - wypalania roślinności;
  - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym;
  - likwidowania małych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno – błotnych.
- 5) rzeka Wel oraz pasy terenu wzdłuż jej brzegów o szerokości 5 m znajdują się w obrębie ostoi przyrody o nazwie „Rzeka Drwęca” (PLH 280001) zaliczanej 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 oznaczonym na rysunku planu symbolem 2RM znajduje się dawny dwór (obecnie budynek mieszkalny) wpisany do rejestru zabytków (A/386);
- ochroną konserwatorską objęty jest budynek wraz z najbliższym otoczeniem tj. w granicach terenu oznaczonego jako strefa ochrony konserwatorskiej;
- przewodzenie wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej musi się odbywać w uzgodnieniu z właściwymi służbami konserwatorskimi, stosownie do przepisów odrębnych;
- na całym obszarze objętym planem przed realizacją inwestycji należy przeprowadzić archeologiczne rozpoznanie powierzchniowe.

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

- na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów;
- na obszarze objętym planem tereny położone poniżej rzędnej 87,0 m n.p.m. mogą podlegać zalewom; zabrania się wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych;
- na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 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;
- linie wewnętrznego podziału, oznaczone na rysunku planu, wskazują możliwość oraz zasadę cech geometrycznych podziału na działki;
- ustala się następujące parametry działek budowlanych:
  - minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>;
  - minimalna szerokość frontu działki – 25 m; ustalenie to nie dotyczy działek sytuowanych na zakończeniu sięgacza; dla działek, których front stanowi łuk zewnętrzny linii rozgraniczającej drogę, minimalną szerokość frontu działki należy przyjąć na linii zabudowy.

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

- w rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- a) obsługa komunikacyjna działek z drogi gminnej poprzez drogi wewnętrzne;
  - b) dojścia i dojazdy muszą mieć nawierzchnię przepuszczalną;
  - c) przebieg pasów drogowych jak na rysunku planu; minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu wynosi:
    - 1KDW – 10,00 m;
    - 2KDW – 5,00 m.
  - d) 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 uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych;
  - d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zieleń, za wyjątkiem terenu elementarnego oznaczonego symbolem ZN oraz w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
  - e) wody opadowe należy odprowadzać na terenie działki własnej;
  - f) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu;
  - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci;
  - h) istniejącą linię elektroenergetyczną nn należy przebudować na kablową, w porozumieniu i na warunkach dysponenta sieci;
  - i) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
  - j) 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,3MN,4MN	przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2RM	przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
5ZP	przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona; przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury;
6ZN	przeznaczenie podstawowe: zieleń chroniona;
1KDW, 2KDW	przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;

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

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
1MN,3MN,4MN	1. Na jednej działce należy lokalizować 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. 0,15.</li> <li>4. Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym.</li> <li>5. Dachy strome, dwu- lub wielopłaciowe o nachyleniu połaci <math>35^{\circ} \div 45^{\circ}</math>; pokrycie dachówką ceramiczną, tradycyjną w kolorze czerwonym; wysokość ścianki kolankowej max. 1,00 m.</li> <li>6. Poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji.</li> <li>7. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno.</li> <li>8. Ogrodzenia działek od strony dróg nie wyższe niż 1,80 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych.</li> </ol>
2RM	<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. Budynek mieszkalny, dawny dwór wraz z najbliższym otoczeniem objęty jest ochroną konserwatorską. Obowiązują ustalenia zawarte w § 8.</li> </ol>
5ZP	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. W zagospodarowaniu przewidzieć ciąg pieszy lokalizowany wzdłuż linii brzegowej rzeki Wel; obowiązują ustalenia wg § 4 ust. 2.</li> <li>2. Obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.</li> <li>3. Dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia <math>30^{\circ} - 45^{\circ}</math>; obiekty małej architektury wykonywać z materiałów tradycyjnych – z cegły, kamienia, drewna.</li> <li>4. Nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejących, wartościowych zadrzewień.</li> </ol>
6ZN	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pas terenu szerokości 5,00 m wzdłuż brzegów rzeki Wel stanowi ostoję przyrody o nazwie „Rzeka Drwęca”; obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 6 uchwały.</li> <li>2. Teren zagospodarować trwałą zielenią silnie ukorzeniającą się.</li> <li>3. Istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia na skarpie spełniają funkcję glebochronną i należy je bezwzględnie zachować.</li> <li>4. Obowiązuje zakaz zabudowy.</li> </ol>

#### **ROZDZIAŁ IV** Przepisy końcowe

**§ 15.** W granicach planu inwestycji celu publicznego, należących do zadań własnych gminy, nie przewiduje się.

**§ 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/148/06  
Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie  
z/s w Mszanowie z dnia 24 lutego 2006r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenie uwag do projektu planu**

Uwaga wniesiona do projektu w/w projektu planu została uwzględniona przez Wójta Gminy Nowe miasto Lubawskie.  
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 d Uchwały Nr XXXI/148/06  
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 Bratian, działka nr 619, zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej nie przewiduje się.

Przewodniczący Rady Gminy  
Roman Brzeski