

UCHWAŁA Nr XXXIII/162/06
Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie
z dnia 13 czerwca 2006r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie
w części terenów wokół jeziora Skarlińskiego

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 ze zm.) 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 ze zm.)
Rada Gminy

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 zmiany planu, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w części terenów wokół jeziora Skarlińskiego, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Intencyjną Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie Nr XIV/62/04 z dnia 23 marca 2004 r. zmienioną Uchwałą Nr XXIX/137/05 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 29 listopada 2005 r. oraz z oznaczeniami na rysunku zmiany planu.

3. Zmiana planu składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku zmiany planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu zmiany 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 zmiany planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
MN,	10%
RM, ZL	Nie ma zastosowania
ZP, KDW, KX	5%

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) tereny zieleni urządzonej i leśnej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 6) 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 zmianą planu 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 zmiany planu jako ściśle obowiązujący i określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy; w miejscach, gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) tereny o złożonych warunkach gruntowych;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego.

2. Istniejące sieci infrastruktury technicznej wrysowano na rysunku planu informacyjnie.

§ 5. 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, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 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, balkony, galerie, tarasy, mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m; 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) złożonych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych;
- 8) 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 zmianą planu

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

- 1) na terenie objętym zmianą planu 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 zmianą planu jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 3) cały teren objęty zmianą planu znajduje się w obrębie Skarlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2000 r Nr 92 poz. 880 ze zm.) oraz właściwego rozporządzenia Wojewody Warmińsko – Mazurskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko – mazurskiego

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - 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:

- 1) na obszarze objętym zmianą planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów;
- 2) na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) na obszarze objętym zmianą planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 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 niniejszej zmiany 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 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 700 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogę obsługującą $80^{\circ} \div 90^{\circ}$.
- 4) ustalenia wymienione w pkt 3 nie dotyczą działek istniejących, wydzielonych przed wejściem w życie zmiany planu;
- 5) ustalenia wymienione w pkt 3 lit. b i c nie dotyczą działek sytuowanych na zakończeniu sięgacza.

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

- 1) w rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
 - a) drogą układu zewnętrznego dla projektowanej zabudowy jest droga gminna klasy dojazdowej;
 - b) obsługa komunikacyjna działek z dróg wewnętrznych lub bezpośrednio z drogi gminnej;
 - c) dojścia i dojazdy muszą mieć nawierzchnię przepuszczalną;
 - d) przebieg pasów drogowych jak na rysunku zmiany planu; minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:

Symbol na rysunku zmiany planu	Klasyfikacja funkcjonalna	Klasyfikacja techniczna	Szerokość w liniach rozgraniczających
1KDW, 3KDW	droga wewnętrzna	-	min. 10,00 m
2KDW, 4KDW	droga wewnętrzna	-	min. 8,00 m
5KDW	droga wewnętrzna	-	min. 5,00 m
1KX, 2KX, 3KX, 4KX	ciąg pieszcy	-	min. 3,00 m,

- e) miejsca parkingowe obsługujące zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy zapewnić na terenie działki własnej w ilości 2 stanowiska na 1 dom jednorodzinny.
- 2) w rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:
 - a) odprowadzanie ścieków docelowo 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) nakaz bezzwłocznego podłączenia budynków do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
 - d) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego;
 - e) wody opadowe należy odprowadzać na terenie działki własnej;

- f) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi wewnętrzne i ciągi piesze;
- g) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zieleni urządzonej;
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci;
- i) w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, przebudowa linii elektroenergetycznej nn oraz urządzeń telekomunikacyjnych może być dokonana w porozumieniu i na warunkach dysponenta sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;
- 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 dopuszcza się:

- 1) dotychczasowe użytkowanie;
- 2) nasadzenie zieleni zgodnie z projektem zagospodarowania działki.

Rozdział III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 13. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

Symbol terenu elementarnego	przeznaczenie
1RM, 2RM, 3RM	przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa; przeznaczenie dopuszczalne: usługi turystyki lub rekreacja indywidualna;
1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN	przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
1ZL	przeznaczenie podstawowe: zieleni leśna;
2ZP	przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej; przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury; oczko wodne;
1KX, 2KX, 3KX, 4KX	przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy;
1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW	przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

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

Symbol terenu elementarnego	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek
1RM, 2RM, 3RM	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adaptuje się istniejące budynki; dopuszczalny zakres zmian wg § 5 pkt 8 uchwały z wykluczeniem nadbudowy. 2. W obrębie działki przeznaczonej pod zabudowę min. 30% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną. 3. Wskaźnik intensywności zabudowy max. 0,25.
1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Na jednej działce można usytuować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący i jeden budynek gospodarczy. 2. W obrębie działki przeznaczonej pod zabudowę min. 60% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną. 3. Wskaźnik intensywności zabudowy: max. 0,2. 4. Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. 5. Dachy strome, dwu- lub wielopłociowe o nachyleniu połaci 30° - 45°; pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze czerwonym; wysokość ścianki kolankowej max. 1,00 m.

	<p>6. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno.</p> <p>7. Ogrodzenia działek od strony dróg nie wyższe niż 1,60 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych.</p>
8MN	<p>1. Adaptuje się istniejące budynki wybudowane zgodnie z obowiązującymi przepisami lub które uzyskają właściwe pozwolenie w trybie odpowiednich artykułów ustawy Prawo Budowlane; dopuszczalny zakres zmian wg § 5 pkt 7 uchwały.</p> <p>2. Na jednej działce może być usytuowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek gospodarczy.</p> <p>3. W obrębie działki przeznaczonej pod zabudowę min. 60% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną.</p> <p>4. Wskaźnik intensywności zabudowy: max. 0,2.</p> <p>5. Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym.</p> <p>6. Dachy strome, dwu- lub wielopłociowe o nachyleniu połaci 30⁰ - 45⁰; pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze czerwonym; wysokość ścianki kolankowej max. 1,00 m.</p> <p>7. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno.</p> <p>8. Ogrodzenia działek od strony dróg nie wyższe niż 1,60 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych.</p> <p>9. Na części terenu występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. W wypadku sytuowania budynku w tej części terenu, na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
1ZL	<p>1. Istniejący las do zachowania.</p> <p>2. Gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z przepisami o lasach.</p> <p>3. Obowiązuje zakaz zabudowy.</p>
2ZP	<p>1. Teren zagospodarować zielenią urządzoną.</p> <p>2. Obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11. pkt 2 lit. f uchwały.</p> <p>3. Dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia 30⁰ - 45⁰; obiekty małej architektury wykonywać z materiałów tradycyjnych – z cegły, kamienia, drewna.</p> <p>4. Dopuszcza się lokalizację oczka wodnego (stawu).</p>

Rozdział IV Przepisy końcowe

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

§ 16. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w części terenów wokół jeziora Skarlińskiego, uchwalonego Uchwałą Nr XIII/84/97 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 26 sierpnia 1997r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Toruńskiego Nr 29 z dnia 29 października 1997r. poz. 224 w granicach terenu objętego niniejszą zmianą planu.

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 18. 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 XXXIII/162/06
Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie
z/s w Mszanowie
z dnia 13.06.2006r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w części terenów wokół jeziora Skarlińskiego
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia 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 oraz z 2003r. Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 880, nr 141, poz. 1492 z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319), nie ma zastosowania.

Przewodniczący Rady Gminy
Roman Brzeski

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXIII/162/06
Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie
z/s w Mszanowie
z dnia 13.06.2006r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w części terenów wokół jeziora Skarlińskiego

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 2003r. Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 880, nr 141, poz. 1492 z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319), stwierdza się, że na terenie objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w części terenów wokół jeziora Skarlińskiego, zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej nie przewiduje się.

Przewodnicząca Rady Gminy
Roman Brzeski