

UCHWAŁA NR XXIX/139/09
Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie
z dnia 20 stycznia 2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Bratian, gmina Nowe Miasto Lubawskie

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 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 880, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007r. Nr 127 poz.880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237),

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 i po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Bratian, gmina Nowe Miasto Lubawskie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje działkę o numerze geodezyjnym 102/2 położoną po zachodniej stronie drogi krajowej na południe od istniejącej zabudowy w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XXXIII/163/06 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 13 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Bratian, gmina Nowe Miasto Lubawskie 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) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 3) teren drogi wewnętrznej oznaczonej 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, § 8 uchwały;
- 8) zasady i warunki podziału nieruchomości, § 9 uchwały;
- 9) zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej , § 10 uchwały;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, § 11 uchwały;
- 11) przeznaczenia terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek , § 12 uchwały;
- 12) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 13 uchwały.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 3.1. 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;
- 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 określonych w § 9 uchwały.

3. Oznaczenia liniowe istniejących urządzeń sieciowych, strefę oddziaływania linii elektroenergetycznej oraz zasięg terenów o skomplikowanych warunkach gruntowych podano informacyjnie.

§ 4. Ilekczo 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) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) powierzchni terenu biologicznie czynnej, kondygnacji nadziemnej, wysokości zabudowy - należy przyjąć definicje zawarte 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: obrys budynku nie może przekroczyć tej linii; okapy, gzymsy mogą tę granicę przekroczyć o 0,80 m, natomiast takie części budynku jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy nie więcej jak o 1,3 m.
- 5) prostych, złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 6) 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) ogrodzenia działek wzdłuż dróg należy wykonać z materiałów tradycyjnych tzn. kamień, cegła, drewno, metaloplastyka o jednakowej wysokości - nie więcej jak 1,50 m; od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) teren objęty planem zlokalizowany jest w Obszarze Chronionego krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy -obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz stosowne rozporządzenia;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla całego terenu objętego planem jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 4) nakazuje się na terenie własnej działki magazynowanie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi w ramach systemu gminnego;
- 5) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych;
- 6) należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące drzewa;
- 7) zakaz zmiany rzeźby terenu poza niezbędne minimum dla posadowienia budynku;

8) nakaz bezzwłocznego przyłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej z chwilą jej realizacji.

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

W granicach opracowania przed rozpoczęciem inwestycji (w tym projektowania) należy przeprowadzić archeologiczne rozpoznanie powierzchniowe, którego wyniki należy przekazać Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków celem wydania odpowiednich warunków konserwatorskich dla dalszego zagospodarowania.

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

1. W granicach opracowania nie występują udokumentowane geologiczne złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

2. W granicach opracowania znajduje się teren zagrożony osuwiskami, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP. Zasady zagospodarowania tego terenu zostały podane w rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1. Ustala się następujące parametry działek zabudowy jednorodzinnej:

- minimalna powierzchnia działki – 800 m²;

dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN należy przyjmować łączną powierzchnię części położonej na terenie przeznaczonym pod zabudowę i części położonej na terenie do zagospodarowania trwałą zielenią .

- minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m;
- kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi obsługującej – $90^{\circ} \pm 5^{\circ}$

2. Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego budynku mieszkalnego na dwóch połączonych działkach; w takim wypadku zasady zagospodarowania należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- a) zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę;
- b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę , jeżeli będzie to wynikać ze względów technicznych;
- c) odprowadzenie ścieków na okres czasowy do atestowanych, projektowanych fabrycznie zbiorników szczelnych - docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków ;
- d) wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki własnej;
- e) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi prowadzonymi w pasach drogowych do projektowanych budynków przez szafki kablowo – pomiarowe zlokalizowane w ogrodzeniach działek; należy zapewnić swobodny dostęp do istniejących słupów energetycznych;
- g) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
- h) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
- i) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego;
- j) przy zbliżeniu budynków do linii elektroenergetycznej nn 0,4 kV należy zachować następujące odległości: 1,00 m od każdej trudno dostępnej części budynku, konstrukcji i krawędzi dachu, 2,50 m od łatwo dostępnej części budynku w kierunku pionowym górę, 1,50 m w kierunku pionowym w dół i poziomym od każdej łatwo dostępnej części budynku np. parapetu, okna, podłogi, balkonu;
- k) w przypadku kolizji istniejących linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych z projektowanym zainwestowaniem należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy w uzgodnieniu z dysponentem sieci;
- l) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urzędowania stanowisk pracy i składowania materiałów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,50 m w obie strony od osi linii 15 kV;

m) 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;

2. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- a) powiązanie z układem zewnętrznym - drogą krajową nr 15 - poprzez istniejący zjazd na drogę gminną;
- b) nawierzchnię drogi wykonać jako przepuszczalną;
- c) obsługa komunikacyjna działek z projektowanej drogi wewnętrznej; wyklucza się obsługę działek bezpośrednio z drogi krajowej nr 15 ; dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z istniejącej drogi gminnej ;
- d) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 dom.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób tymczasowy.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 12. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek:

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1MN	<p>Przeznaczenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. ▪ Dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. <p>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący oraz jeden wolnostojący budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy; ▪ Parametry budynków mieszkalnych: <ul style="list-style-type: none"> i. wysokość max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,00 m; ii. dachy strome dwu lub wielopłociowe; kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w kolorze czerwonym, brązowym lub ciemnozielonym; iii. rzędna parteru max. 0,50 m w odniesieniu do projektowanego poziomego terenu w najwyższym jego punkcie na obwodzie budynku. ▪ Parametry budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych: <ul style="list-style-type: none"> iv. wysokość max. jedna kondygnacja nadziemna; <ul style="list-style-type: none"> a. dachy strome o kącie nachylenia min. 25°; ▪ Maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni działki. ▪ Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 50% powierzchni działki.
2MN	<p>Przeznaczenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. ▪ Dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.

	<p>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Występują proste warunki gruntowe. ▪ Na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący oraz jeden wolnostojący budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy. ▪ Parametry budynków mieszkalnych: <ul style="list-style-type: none"> – wysokość max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,00 m; – dachy strome dwu lub wielopłociowe; kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w kolorze czerwonym, brązowym lub ciemnozielonym; – rzędna parteru max. 0,50 m w odniesieniu do projektowanego poziomu terenu w najwyższym jego punkcie na obwodzie budynku. ▪ Parametry budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo- garażowych: <ul style="list-style-type: none"> – wysokość max. jedna kondygnacja nadziemna; – dachy strome o kącie nachylenia min. 25°. ▪ Maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni działki. ▪ Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 50% powierzchni działki. <p>Ustalone wyżej wskaźniki zagospodarowania działki odnoszą się do łącznej powierzchni części położonej na terenie przeznaczonym pod zabudowę i części położonej na terenie do zagospodarowania trwałą zielenią.</p>
<p>1ZP</p>	<p>Przeznaczenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Podstawowe: zieleń urządzona. <p>Zasady zagospodarowania terenu</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Obowiązuje zakaz zabudowy i zakaz zmiany rzeźby terenu oraz nakaz zagospodarowania trwałą zielenią głęboko się ukorzeniającą ze względu na zagrożenie ruchami masowymi ziemi (osuwiskami), a w dolnych partiach możliwe podtopienia; ▪ Teren można podzielić na działki w taki sposób, aby wydzielone części terenu stanowiły funkcjonalną i geometryczną całość z działką przeznaczoną pod zabudowę.
<p>2ZP</p>	<p>Przeznaczenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Podstawowe: zieleń urządzona. ▪ Dopuszczalne: ogrody przydomowe i obiekty infrastruktury technicznej. <p>Zasady zagospodarowania terenu</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej w odległościach od drogi krajowej nr 15 zgodnych z przepisami odrębnymi. ▪ Teren należy podzielić na działki w taki sposób, aby wydzielone części terenu stanowiły funkcjonalną i geometryczną całość z działką przeznaczoną pod zabudowę.
<p>KDW</p>	<p>Przeznaczenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Podstawowe: komunikacja kołowa – droga wewnętrzna. ▪ Dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.

	Parametry: szerokość w liniach rozgraniczających 8,00 m
--	---

ROZDZIAŁ IV
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 poszczególnych terenów w granicach planu w wysokości 20%.

§ 15. W granicach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowe Miasto Lubawskie.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Mirosław Wodara

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXIX/139 /09
Rady Gminy Nowe Miasto
Lubawskie z/s w Mszanowie
z dnia 20.01.2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Bratian, gmina Nowe Miasto Lubawskie (działka nr 102/2)

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
Mirosław Wodara

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXIX/139/09
Rady Gminy Nowe Miasto
Lubawskie z/s w Mszanowie
z dnia 20.01.2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Bratian, gmina Nowe Miasto Lubawskie (działka nr 102/2)

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 ze zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

Przewodniczący Rady Gminy
Mirosław Wodara