

**UCHWAŁA NR .../.../...**  
**RADY GMINY NOWE MIASTO LUBAWSKIE**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe  
Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 293), w związku z Uchwałą XVII/137/2020 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 19 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo, stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie, przyjętego uchwałą nr XX/34/2000 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 11 grudnia 2000 r., zmienionego uchwałą nr XXV/117/05 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 29 marca 2005 r., uchwałą nr XXXII/182/2013 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 6 marca 2013 r. oraz uchwałą nr IX/70/2019 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 25 lipca 2019 r., Rada Gminy Nowe Miasto Lubawskie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo, zwany dalej planem.

2. Granice opracowania planu obejmują działkę ewidencyjną o numerze 5/6 o powierzchni 2,12 ha, położoną w obrębie geodezyjnym Pacółtowo.

§2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§3. Niżej wymienione określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć następująco:

- 1) aglomeracja – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 2) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dach stromy – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 40°;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu linia, której nie może przekroczyć żaden element budynku;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 6) poziom terenu – w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 8) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 9) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 10) system NCS – opatentowany system opisywania barwy, charakteryzujący się jej definiowaniem poprzez wskazanie udziału i stopnia nasycenia składowych dwóch kolorów achromatycznych (czerni S i bieli W) oraz czterech chromatycznych (żółtego Y, czerwonego R, niebieskiego B i zielonego G);
- 11) teren – fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowym i literowym;
- 12) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie;
- 13) ustawa – ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków – wysokość mierzona zgodnie z §6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych – wysokość mierzona od poziomemu terenu usytuowania obiektu do najwyższej położonego elementu obiektu.

#### §4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

#### §5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;

- 5) przeznaczenie terenów;
  - 6) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu – strefa kontrolowana gazociągu DN 300.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów w planie**

§6. 1. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole terenu oznaczają:

- 1) U – teren zabudowy usługowej, magazynów, składów;
- 2) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) KDW – teren drogi wewnętrznej.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§7. Ustalenia w zakresie sytuowania budynków:

- 1) sytuowanie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu; w miejscach, gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, odległości od granic działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych, z wyłączeniem ogrodzeń i obiektów małej architektury – 3 m.

§9. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych:
  - a) materiał pokrycia dachowego: dachówka ceramiczna, cementowa, blacho dachówka lub gont bitumiczny,
  - b) kolorystyka dachów:
    - dla barwionych materiałów: odcienie ceglastego, czerwonego, brązowego – w systemie NCS kolory od „Y10R” do „Y80R” o odcieniach mieszczących się w przedziale od 2010 do 8010; odcienie szarości – w systemie NCS kolor „N” o odcieniach mieszczących się w przedziale od 2000 do 6000,
    - dla niebarwionych materiałów – ich kolor naturalny;
- 2) dla elewacji budynków:
  - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych: kolor biały, jasne odcienie szarego – w systemie NCS kolor „N” o odcieniach mieszczących się w przedziale od 0500 do 2500 oraz jasne odcienie beżowego i żółtego - w systemie NCS kolory od „Y”, do „Y20R” o odcieniach mieszczących się w przedziale od 0505 do 0540 i od 1005 do 1040,
  - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych takich jak drewno, kamień, cegła, metal, szkło – ich kolor naturalny,
  - c) dopuszcza się, aby do 10% powierzchni elewacji budynków usługowych stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;

- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą stolarki okiennej i drzwiowej.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§10. Dopuszczalne poziomu hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, dla terenu oznaczonego symbolem MN należy stosować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **Rozdział 5**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§11. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony.

#### **Rozdział 6**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§12. W granicach obszaru objętego planem nie występują przestrzenie publiczne.

#### **Rozdział 7**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**

§13. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na dzień sporządzenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy i nie zostały określone krajobrazy priorytetowe.

#### **Rozdział 8**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§14. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki:
    - a) dla terenu U – 2500 m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenu MN – 1100 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) dla terenu U – 30 m,
    - b) dla terenu MN – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 85° - 95°.

#### **Rozdział 9**

## **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§15. 1. Ustala się granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300, obejmującej pas terenu o szerokości 2 x 6 m licząc od osi gazociągu w obie strony.

2. W strefie kontrolowanej, o której mowa w ust. 1 zakazuje się:

- 1) realizacji obiektów budowlanych;
- 2) urządzania stałych składów i magazynów;
- 3) sadzenia drzew i krzewów.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§16. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym za pośrednictwem dróg gminnych oraz projektowanej drogi wewnętrznej.
2. Obsługa komunikacyjna poszczególnych nieruchomości za pośrednictwem projektowanej drogi wewnętrznej.
3. Zasady obsługi parkingowej:
  - 1) potrzeby parkingowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się 2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny;
  - 3) dla zabudowy usługowej, magazynów i składów ustala się 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> ustala się 2 miejsca;
  - 4) nie przewiduje się miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **Rozdział 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§17. 1. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu;

1) Ustalenia w zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu poza aglomeracją, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do instalacji lub urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, poprzez ich odprowadzenie do gruntu, do studni chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 2) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o nieprzepuszczalnej nawierzchni należy odprowadzić do gruntu lub studni chłonnych po uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu.

4. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się budowę i użytkowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w energię elektryczną wykorzystujących odnawialne źródła energii (w formie mikroinstalacji), z wyłączeniem siłowni wiatrowych.

5. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się budowę i użytkowanie indywidualnego źródła zaopatrzenia w gaz płynny do czasu objęcia działki budowlanej siecią gazową.

6. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła, spełniających wymagania przepisów odrębnych;
- 2) niedopuszczalne jest stosowanie urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii, które nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji.

7. Ustalenia w zakresie obsługi telekomunikacyjnej – dostęp do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną.

8. Ustalenia w zakresie gospodarowania odpadami – zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

## **Rozdział 12**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§18. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów i obiektów budowlanych do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

## **Rozdział 13**

### **Ustalenia szczegółowe**

§19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa usługowa, magazyny, składy,
- b) uzupełniające – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze terenu;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome lub dachy płaskie,
- c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2500 m<sup>2</sup>;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu – fragment terenu położony w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300.

§20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

- b) uzupełniające – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze terenu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 5 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,06,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 65% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1100 m<sup>2</sup>.

§21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – droga wewnętrzna,
  - b) uzupełniające – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%.

## **Rozdział 14**

### **Stawki procentowe do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

§22. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się w wysokości 30%.

## **Rozdział 15**

### **Przepisy końcowe**

§23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowe Miasto Lubawskie.

§24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.