

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NOWE MIASTO LUBAWSKIE
z dnia

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

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, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.), w związku z Uchwałą XXI/174/2020 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Bratian, zmienioną Uchwałą XXV/223/2021 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 18 lutego 2021 r., 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 Bratian, zwany dalej planem.

2. Granice opracowania planu obejmują działki ewidencyjne o numerach 580/12 i 580/14 o łącznej powierzchni 1,16 ha, położone w obrębie geodezyjnym Bratian.

§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;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) dach płaski – dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dach stromy – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połąci dachowych w przedziale 25° - 35°;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu linia, której nie może przekroczyć żaden element budynku;

- 4) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) poziom terenu – w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 7) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie;
- 9) ustawa – ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków – wysokość mierzona zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych – wysokość mierzona od poziomu terenu usytuowania obiektu do najwyżej 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) granice obszarów objętych ochroną – strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr VI w miejscowości Bratian (AZP 30-53/13);
- 7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:
 - a) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia,
 - b) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m.

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/P – teren zabudowy usługowej i/lub zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów;
- 2) KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: technicznego uzbrojenia działki, dojazdów i parkingów, miejsc do parkowania, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów, tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7. Ustalenia w zakresie sytuowania budynków – 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 oraz odcienie szarości,
 - dla niebarwionych materiałów – ich kolor naturalny
- 2) dla elewacji budynków:
 - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych: kolor biały, jasne odcienie szarego oraz jasne odcienie beżowego i żółtego,
 - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych takich jak drewno, kamień, cegła, metal, szkło – ich kolor naturalny,
- 3) dopuszcza się, aby do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą stolarki okiennej i drzwiowej.

§10. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni

biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, geometrię dachów, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

- §11. 1. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.
2. Dla elewacji budynków zakaz stosowania kolorów nasyconych i jaskrawych

Rozdział 5

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

- §12. 1. Ustala się ochronę stanowiska archeologicznego nr VI w miejscowości Bratian (AZP 30-53/13) poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Wszelkie działania w wyznaczonej strefie ochrony konserwatorskiej, mogące spowodować zmianę stanu obecnego stanowiska archeologicznego, podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- §13. W granicach obszaru objętego planem nie występują przestrzenie publiczne.

Rozdział 7

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

- §14. 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

- §15. 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. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
 3. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenu U/P:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 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

- §16. 1. Ustala się granice pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia, obejmującego pas terenu o szerokości 2 x 6,5 m licząc od osi w obie strony.
2. W pasie technologicznym, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, jak również rozbiórkę i odbudowę, w tym skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej.
3. Obszar planu położony jest w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza (50 m i 150 m), w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy. Na rysunku planu ustala się strefę ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- §17. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1. Powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, sąsiadujących z obszarem planu od strony północnej (dz. 580/4) i południowej (dz. 581).
 2. Obsługa komunikacyjna poszczególnych nieruchomości z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, sąsiadujących z obszarem planu od strony północnej (dz. 580/4) i południowej (dz. 581).
 3. Zasady obsługi parkingowej:
 - 1) potrzeby parkingowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;
 - 2) dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów, magazynów ustala się 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² ustala się 2 miejsca;
 - 3) nie przewiduje się miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- §18. 1. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu;
2. Ustalenia w zakresie kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej.
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), zgodnie z przepisami odrębnymi, 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 (LPG) 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

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

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe

§20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/P**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa produkcyjna, składów, magazynów (z wyłączeniem zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywności);
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub strome,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000 m²;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia
 - b) w granicach terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (AZP 30-53/13);
 - c) teren położony w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna,
- 2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu – fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia.

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.