

Projekt

z dnia 21 marca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XLVII/.../2023
RADY GMINY NOWE MIASTO LUBAWSKIE**

z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Gwiździny (działki 37/1, 402/1, 402/10)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXII/292/2021 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Gwiździny (działki 37/1, 402/1, 402/10), 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Gwiździny (działki 37/1, 402/1, 402/10), zwany dalej planem.

2. Granice opracowania planu obejmują działki o numerach ewidencyjnych 37/1, 402/1, 402/10 o łącznej powierzchni 1,9364 ha, położone w obrębie geodezyjnym Gwiździny.

§ 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) aglomeracja – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 2) dach płaski – dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dach stromy – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połąci dachowych w przedziale 20° - 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 dopuszczalne – przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 9) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 10) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie;
- 11) uchwała krajobrazowa – uchwała nr XXIV/214/2021 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 21 stycznia 2021 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 12) usługi handlu detalicznego – budynki przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw;
- 13) usługi sportu i rekreacji – budynki lub ich części, a także inne obiekty budowlane w szczególności związane z działalnością sportową i służącą poprawie kondycji fizycznej oraz rekreacji, w tym terenowe urządzenia takie jak m.in.: boiska, korty, bieżnie, place gier i zabaw;
- 14) ustawa – ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) 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 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 – pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia;
 - 7) strefa lokalizacji lądowiska dla helikopterów.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów w planie

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

- 1) UHD – teren usług handlu detalicznego;
- 2) US – tereny usług sportu i rekreacji.

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, dojeżdżalnic i dojazdów, budynków gospodarczych, garaży, parkingów i 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 ład przestrzennego

§ 7. Ustalenia w zakresie sytuowania budynków – nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

§ 8. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń i obiektów małej architektury – zgodnie z uchwałą krajobrazową;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 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;
 - 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.

§ 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. Dopuszczalne poziomu hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, dla terenów oznaczonych symbolami 1US i 2US należy stosować jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami 1US i 2US oraz teren usług handlu detalicznego oznaczony symbolem UHD.

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. Nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

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 7 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.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1. Obsługa komunikacyjna terenów oraz powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem istniejącej drogi gminnej Krzemieniewo – Gwiździny (181048 N) oraz działki gminnej o numerze ewidencyjnym 402/5, obręb Gwiździny.

2. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;
- 2) dla zabudowy usług handlu detalicznego ustala się co najmniej 2,5 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni sprzedaży;
- 3) dla usług sportu i rekreacji ustala się co najmniej 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów;
- 4) dla gastronomii ustala się co najmniej 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumenckich;
- 5) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny UHD, 1US i 2US na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

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

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

7. 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.

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

9. 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 UHD:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi handlu detalicznego,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków: □ dla budynków usługowych – 9 m, □ dla budynków gospodarczych i garaży – 4 m,

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub strome,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej.
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek z podziału nieruchomości – 1200 m².

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - c) dopuszcza się lokalizację lądowiska dla helikopterów w granicach strefy lokalizacji wyznaczonej na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
 - e) obsługa komunikacyjna z działki gminnej o numerze ewidencyjnym 402/5 poprzez teren 2US.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2US:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – usługi sportu i rekreacji,
 - b) dopuszczalne – usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego;
- 2) warunki dla przeznaczenia dopuszczalnego – usługi gastronomii i handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie jako lokale, z których każdy może zajmować nie więcej niż 10% powierzchni całkowitej budynku usług sportu i rekreacji;
- 3) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków: □ dla budynków usługowych – 9 m, □ dla budynków gospodarczych i garaży – 4 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub strome,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek z podziału nieruchomości – 1500 m²;
- 6) szczególne warunki zabudowy i 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

§ 23. 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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Wiśniewski



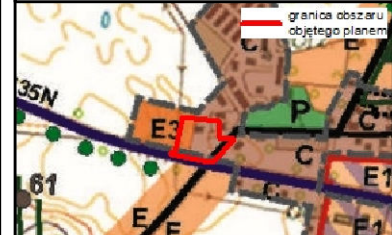
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWE MIASTO LUBAWSKIE W OBRĘBIE GEODEZYJNYM GWIŹDZINY (DZIAŁKI 37/1, 402/1, 402/10)

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie
z dnia

skala 1:1000



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie
skala 1:25000



- OZNACZENIA OGÓLNE**
- granicę obowiązujących planów miejscowych
 - obszary zwartej zabudowy
- OBSZARY ZURBANIZOWANE**
- C strefa zabudowana
- OBSZARY PREDYSPONOWANE DO URBANIZACJI**
- strefa potencjalnego rozwoju w tym:
 - E tereny zabudowy mieszkaniowej
 - E1 tereny zabudowy przemysłowej i produkcyjno-usługowej
 - E3 tereny rekreacji i sportu
- KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI**
- drogi powiatowe
 - drogi podst. układu komunikacyjnego gminy
- ZASOBY DÓBR KULTURY**
- stanowiska archeologiczne wg GEZ
 - zespoły dworsko-folwarczne

Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymerowane odległości określone w metrach

przeznaczenie terenów

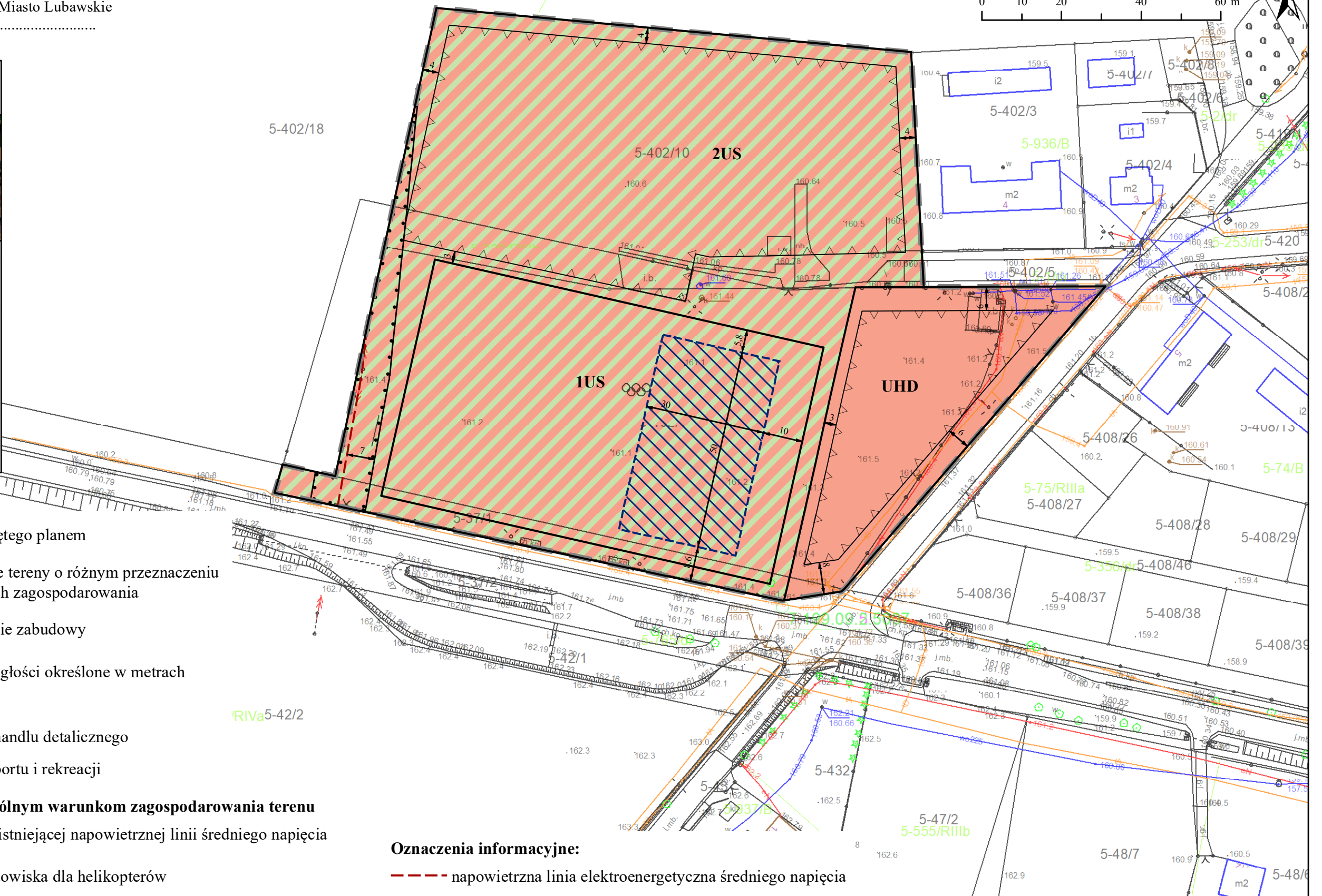
- UHD - teren usług handlu detalicznego
- US - tereny usług sportu i rekreacji

obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu

- pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia
- strefa lokalizacji lądowiska dla helikopterów

Oznaczenia informacyjne:

- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/.../2023
Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie
z dnia 30 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Gwiździny (działki 37/1, 402/1, 402/10)

W wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu terminie zbierania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Gwiździny (działki 37/1, 402/1, 402/10) uwag nie wniesiono. W związku z powyższym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII/.../2023
Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie
z dnia 30 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Gwiżdżyny (działki 37/1, 402/1, 402/10), inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy. W związku z powyższym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/.../2023
Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie
z dnia 30 marca 2023 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Gwiździny (działki 37/1, 402/1, 402/10)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Gwiździny (działki 37/1, 402/1, 402/10) sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXII/292/2021 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Gwiździny (działki 37/1, 402/1, 402/10).

Obszar objęty planem położony jest w południowej części gminy i zajmuje powierzchnię 1,9364 ha. Zlokalizowany jest przy istniejącej drodze powiatowej Nowe Miasto Lubawskie – Mroczo – Słup (1335 N) i przy istniejącej drodze gminnej Krzemieniewo – Gwiździny (181048 N). Obszar planu stanowią tereny gruntów rolnych klasy III. W trakcie prac nad planem uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.381.2022 z dnia 19 grudnia 2022 r. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Działki objęte planem stanowią własność gminy. Na terenie 1US funkcjonuje gminne boisko sportowe, które zostało wybudowane jeszcze w latach 90-tych ubiegłego wieku. Ustalenia planu adaptują istniejące boisko i jednocześnie zakazują realizacji obiektów kubaturowych na tym terenie. Teren 2US wyznaczony został w celu realizacji zaplecza sportowego dla istniejącego boiska oraz, w przyszłości, dla realizacji kompleksowego terenu rekreacyjno-sportowego. Na ten cel w dniu 18 grudnia 2020 r. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa przekazał na rzecz Gminy Nowe Miasto Lubawskie działkę o numerze ew. 402/10 o powierzchni 0,8027 ha.

Sporządzanie planu przebiega zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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. Ustalenia planu są zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie”, przyjętej Uchwałą Nr XXVI/207/2017 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 15 lutego 2017 r.

W planie miejscowym zostały wzięte pod uwagę wymagania zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 1-13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym architektury i urbanistyki – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, geometrii dachów, kolorystyki elewacji i dachów, nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie nakazu ochrony powietrza oraz ustaleń w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wprowadzenie zapisów z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu pod usługi handlu detalicznego oraz usługi sportu i rekreacji, wpływając na zmianę wartości nieruchomości;
- 7) prawo własności – ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy kształtuje sposób wykonywania prawa własności nieruchomości;
- 8) potrzeby ochronności i bezpieczeństwa państwa – zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zostało wysłane do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez m.in. zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 10) potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pacach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości:
 - a) składania wniosków – Wójt Gminy Nowe Miasto Lubawskie 12 listopada 2021 r. ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Gwiździny (działki 37/1, 402/1, 402/10) oraz prognozy oddziaływania na środowisko w ramach przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania ustaleń projektu planu miejscowego na środowisko; określił formę, miejsce oraz termin składania wniosków do 03.12.2021 r.; obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Nowe Miasto Lubawskie, a wnioski do planu można było składać również drogą mailową,
 - b) składania uwag – Wójt Gminy Nowe Miasto Lubawskie 19.01.2023 r. ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Gwiździny (działki 37/1, 402/1, 402/10) oraz prognozy oddziaływania na środowisko; plan miejscowy i prognoza oddziaływania na środowisko wyłożone zostały do publicznego wglądu w terminie od 26.01.2023 r. do 16.02.2023 r., uwagi można było składać od 26.01.2023 r. do 03.03.2023 r.; obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Nowe Miasto Lubawskie, a uwagi do planu i prognozy można było składać również drogą mailową,
 - c) uczestnictwa w dyskusji publicznej – Wójt Gminy Nowe Miasto Lubawskie w trakcie trwania trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami; dyskusja odbyła się 02.02.2023 r. o godz. 15:20;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez prowadzenie procedury zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

Analizując wpływ planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że realizacja ustaleń planu będzie

miała korzystny wpływ na budżet gminy. Powołując się na "Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Gwiździny (działki 37/1, 402/1, 402/10)", przekształcenia przeznaczenia terenu wpłyną na zwiększenie intensywności zagospodarowania na analizowanym obszarze, co spowoduje wzrost dochodowości terenów, a w szczególności wpływów z podatku od nieruchomości. Poza wpływami z podatku od nieruchomości budżet gminy mogą zasilić również wpływy z tytułu pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, przyjęcie przez Radę Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.