Projekt

z dnia 20 września 2024 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR V/.../2024
RADY GMINY NOWE MIASTO LUBAWSKIE

z dnia 3 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo (działki 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15, 285/16)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XLIX/458/2023 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 18 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo (działki 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15, 285/16), 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., uchwałą nr IX/70/2019 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 25 lipca 2019 r. oraz uchwałą nr LV/532/2024 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 29 lutego 2024 r., Rada Gminy Nowe Miasto Lubawskie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo (działki 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15, 285/16), zwany dalej planem.

2. Granice opracowania planu obejmują działki o numerach ewidencyjnych 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15 i 285/16 o łącznej powierzchni 0,67 ha, położone 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;
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 stromy – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° - 40°;
3) intensywność zabudowy – w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego;

4) nadziemna intensywność zabudowy – w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu linia, której nie może przekroczyć żaden element budynku;

6) powierzchnia biologicznie czynna – w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego;

7) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;

8) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

9) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie;

10) 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;

11) udział powierzchni biologicznie czynnej – w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego;

12) udział powierzchni zabudowy – w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego

13) ustawa – ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

14) wysokość zabudowy – w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego.

§ 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;

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) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) KR – teren komunikacji drogowej 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, dojść i dojazdów, 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 ładu przestrzennego

§ 7. Ustalenia w zakresie sytuowania budynków:

1) sytuowanie maksymalnie jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego lub garażu na jednej działce budowlanej;

2) 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, blachodachówka 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) 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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział 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 terenu oznaczonego symbolem MNW należy stosować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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. 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 MNW:

1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 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

§ 16. W granicach obszaru objętego planem nie występują ograniczenia w użytkowaniu terenów.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1. Obsługa komunikacyjna terenu i poszczególnych nieruchomości oraz powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem projektowanej drogi wewnętrznej.

2. Zasady obsługi parkingowej:

1) potrzeby parkingowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ustala się 2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny;

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. Pod budowę nowych systemów infrastruktury technicznej:

1) przeznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR;

2) dopuszcza się – na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu – pozostałe tereny wyznaczone w planie.

2. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu;

2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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:

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.

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 **MNW**:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość budynków:

- dla budynków mieszkalnych – 9 m,

- dla budynków gospodarczych i garaży – 4 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,06,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65% powierzchni działki budowlanej.

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

1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;

2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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.

Przewodnicząca Rady Gminy

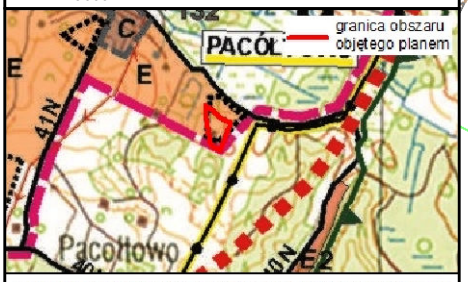
Edyta Gorzka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWE MIASTO LUBAWSKIE W OBRĘBIE GEODEZYJNYM PACÓŁTOWO (DZIAŁKI 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15, 285/16)

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

skala 1:1000
0 10 20 40 60 m
N

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



STRUKTURA TERENU I STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ
granice i oznaczenia rejonów w obrębie jedn. struktur.
granice obowiązujących planów miejscowych
OBSZARY PREDYSPONOWANE DO URBANIZACJI
strefa potencjalnego rozwoju w tym:
E tereny zabudowy mieszkaniowej
OBSZARY OTWARTE
G strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej
KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI
drogi krajowe projektowane
pozostałe drogi gminne publiczne
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia
istniejące linieWN110 kV napowietrzne
PRAWNE FORMY OCHRONY PRZYRODY
granice obszarów chronionego krajobrazu

KR
285/10
285/11
285/12
MNW
285/13
285/14
285/15
285/16
285/1
m2
i1
i1
R RVI
R RVI
Galina
Galina

Ustalenia planu:

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

zwymiarowane odległości określone w metrach

przeznaczenie terenów

MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

Projekt sporządzono w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych Układ 2000 (strefa 7), z wykorzystaniem mapy zasadniczej w postaci wektorowej pochodzącej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego (Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, ul. Grunwaldzka 3, 13-300 Nowe Miasto Lubawskie)

Załącznik nr 2 do Uchwały ……/……/2024

Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie

z dnia …… 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo (działki 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15, 285/16)

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 Pacółtowo (działki 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15, 285/16) 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), nie ma zastosowania.

Załącznik nr 3 do Uchwały ……/……/2024

Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie

z dnia …… 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo (działki 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15, 285/16), 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), nie ma zastosowania.

Załącznik nr 4 do Uchwały ……/……/2024

Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie

z dnia …… 2024 r.

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo (działki 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15, 285/16)

Uzasadnienie

Uzasadnienie do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo (działki 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15, 285/16)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo (działki 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15, 285/16) sporządzony został na podstawie uchwały Nr XLIX/458/2023 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 18 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo (działki 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15, 285/16).

Obszar objęty planem położony jest w południowo-zachodniej części gminy. Zajmuje powierzchnię 0,67 ha. Obszar planu stanowią tereny gruntów rolnych. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo, przyjęty uchwałą Nr XXXV/218/2013 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 29 maja 2013 r.

Sporządzanie planu przebiega zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), z uwzględnieniem art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

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., uchwałą nr IX/70/2019 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 25 lipca 2019 r. oraz uchwałą nr LV/532/2024 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 29 lutego 2024 r. Ustalenia planu są zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Nowe Miasto Lubawskie", przyjętej Uchwałą Nr XXXIX/355/2022 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 28 kwietnia 2022 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 zabudowę, 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 1 czerwca 2023 r. ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskiew obrębie geodezyjnym Pacółtowo (działki 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15, 285/16) 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 22.06.2023 r.; obwieszczenieo 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 27.06.2024 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 Pacółtowo (działki 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15, 285/16) oraz prognozy oddziaływania na środowisko; plan miejscowy i prognoza oddziaływania na środowisko wyłożone zostały do publicznego wglądu w terminie od 04.07.2024 r. do 25.07.2024 r., uwagi można było składać od 04.07.2024 r. do 08.08.2024 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 wyłożenia do publicznego wglądu zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami; dyskusja odbyła się 17.07.2024 r. o godz. 14:00;

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 Pacółtowo (działki 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15, 285/16)" przekształcenia przeznaczenia terenu wpłyną na zwiększenie intensywności zagospodarowania na analizowanym obszarze, co spowoduje wzrost dochodowości terenów, a w szczególności wpływów z podatku od nieruchomości.

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