

Projekt

z dnia 23 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XV/.../2025
RADY GMINY NOWE MIASTO LUBAWSKIE**

z dnia 2 października 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr II/22/2024 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Nawra, 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 Nawra, zwany dalej planem.

2. Granice opracowania planu obejmują działki o numerach ewidencyjnych 250/5, 250/12, 250/13, 250/14, 250/15, 250/16, 250/17, 250/18, 250/19, 250/20, 250/21, 250/22, 250/23 o łącznej powierzchni 1,16 ha, położone w obrębie geodezyjnym Nawra.

§ 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 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 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3.

§ 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;
- 15) zabudowa letniskowa – budynki rekreacji indywidualnej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 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 28 w miejscowości MIKOŁAJKI (AZP 31-52/44)

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) ML – tereny zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) ZN – teren zieleni naturalnej.

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: budynków gospodarczych, garaży, technicznego uzbrojenia działki, dojeżdż 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 ład przestrzennego

§ 7. Ustalenia w zakresie sytuowania budynków:

- 1) sytuowanie maksymalnie jednego budynku lotniskowego lub rekreacji indywidualnej i jednego budynku gospodarczego lub garażu 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 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;
- 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, maksymalny udział powierzchni zabudowy, 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 1ML, 2ML i 3ML należy stosować jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Zakaz likwidowania zadrzewień nadwodnych.

3. Ogrodzenia należy realizować w odległości nie mniejszej niż 5 m od brzegów jeziora oraz w odległości nie mniejszej niż 3 m od osi rowu melioracyjnego.

4. 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 28 w miejscowości MIKOŁAJKI (AZP 31-52/44) 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. W granicach obszaru objętego planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko-mazurskiego przyjętego Uchwałą Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r.

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 terenów ML:

1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;

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. Powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącej drogi gminnej (droga powiatowa nr 1246 N – Nowy Dwór Bratiański – granica gminy), graniczącej z obszarem objętym planem od strony południowej.

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 letniskowej ustala się 2 miejsca do parkowania na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
- 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) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;
- 3) 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 do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ML**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej – 8 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 4 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ML**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej – 8 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 4 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – w granicach terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (AZP 31-52/44).

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ML**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej – 8 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 4 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej.
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 750 m²;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – w granicach terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (AZP 31-52/44).

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

- 1) przeznaczenie terenu – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN**:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń naturalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy.

Rozdział 14.

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

§ 25. 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

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Edyta Gorzka



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWE MIASTO LUBAWSKIE W OBRĘBIE GEODEZYJNYM NAWRA

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

jezioro Skarlińskie

skala 1:1000

0 10 20 40 60 m



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

OZNACZENIA OGÓLNE

- obowiązuje granice administracyjne miasta i gminy
- granice obowiązujących planów miejscowych
- granice planów w toku opracowania

STRUKTURA TERENU I STREFY POLITYKI PRZESTRZ.

- granice i oznaczenia rejonów w obrębie jedn. strukt.

OBSZARY PREDYSPONOWANE DO URBANIZACJI

- strefa potencjalnego rozwoju w tym:
- tereny rekreacji i sportu

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

- drogi powiatowe
- drogi podstawowego układu komunikacyjnego gminy
- pozostałe drogi gminne publiczne

PRAWNE FORMY OCHRONY PRZYRODY

- granica obszaru chronionego krajobrazu

ZASOBY DÓBR KULTURY

- stanowiska archeologiczne wg GEZ

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

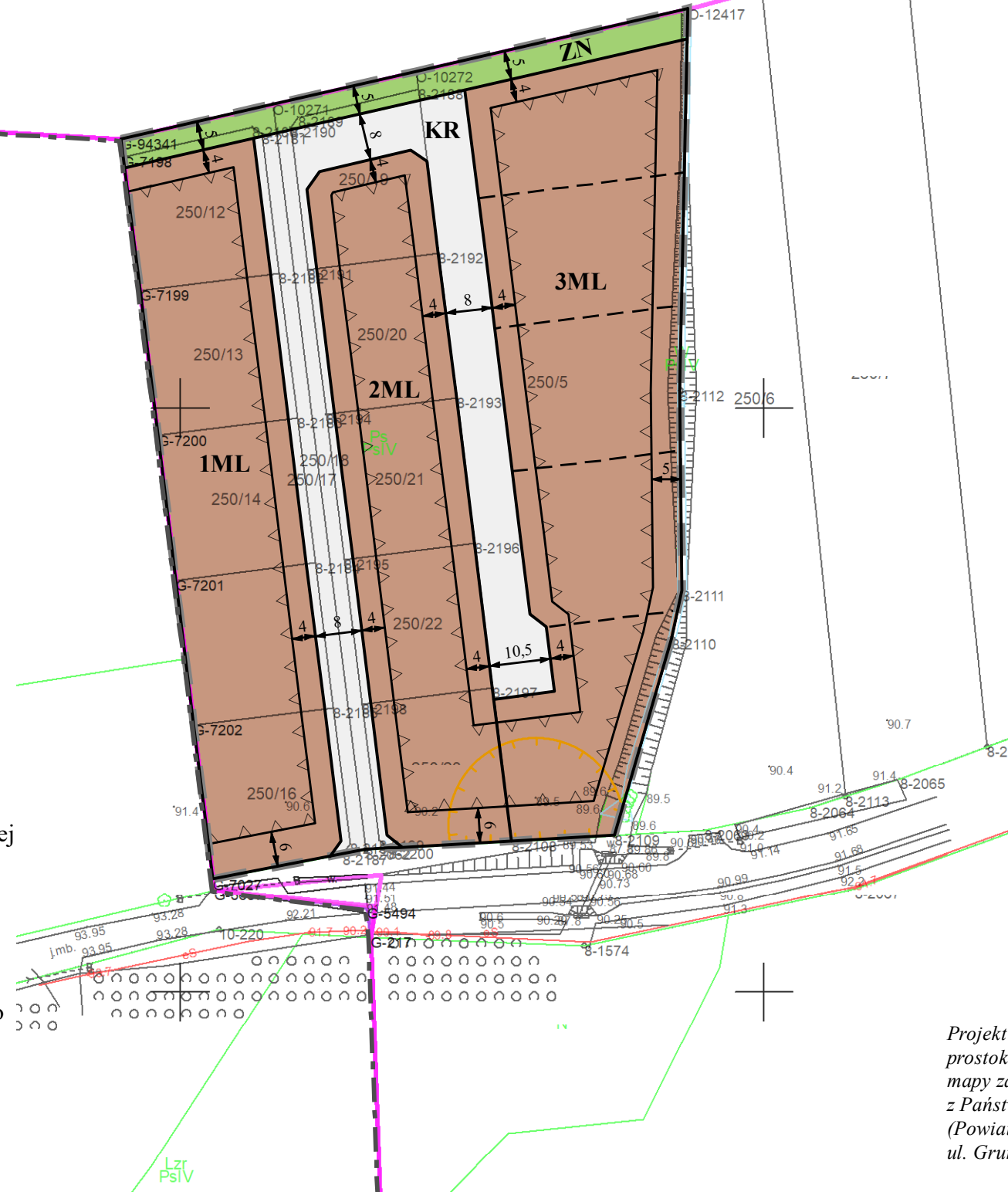
- ML - tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- ZN - teren zieleni naturalnej

granice obszarów objętych ochroną

- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 28 w miejscowości MIKOŁAJKI (AZP 31-52/44)

Oznaczenia informacyjne:

- granica administracyjna gminy
- proponowane linie wewnętrznego podziału



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/...../2025

Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie

z dnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Nawra, 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 miejscowym 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 ze zm.) nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/.../2025
Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie
z dnia 2 października 2025 r.

Zalacznik3.pdf



Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Nawra

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Nawra sporządzony został na podstawie uchwały Nr II/22/2024 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Nawra.

Obszar objęty planem położony jest w zachodniej części gminy nad jeziorem Skarlińskim. Zajmuje powierzchnię 1,16 ha. Obszar planu stanowią tereny użytków rolnych.

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 ze 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze 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., 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 – poprzez uwzględnienie ochrony stanowiska archeologicznego;

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 na terenie dotychczas niezainwestowanym, 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 11 lipca 2024 r. ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Nawra 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 01.08.2024 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 14.08.2025 r. ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Nawra; uwagi do planu można było składać od 14.08.2025 r. do 12.09.2025 r.; obwieszczenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych ukazało się na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Nowe Miasto Lubawskie, a uwagi do planu było składać również drogą mailową,

c)uczestnictwa w spotkaniu otwartym – Wójt Gminy Nowe Miasto Lubawskie w trakcie trwania konsultacji społecznych zorganizował spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami; spotkanie odbyło się 03.09.2025 r. o godz. 15:30;

d)odwiedzenia punktu konsultacyjnego – Wójt Gminy Nowe Miasto Lubawskie w trakcie trwania konsultacji społecznych prowadził punkt konsultacyjny; punkt konsultacyjny zorganizowany został w dniach 26.08.2025 r. – 28.08.2025 r. w godzinach 15:30 – 16:30;

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 Nawra" 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.