



z dnia 27 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Mortęgi, dla działki 166/3.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Lubawa, uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Mortęgi, dla działki nr 166/3, zwanym dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr III/15/2018 Rady Gminy Lubawa z dnia 12 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Mortęgi, dla działki nr 166/3.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowi załącznik Nr 1 do uchwały i obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDW – dróg wewnętrznych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

4. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

5. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń w planie nie wprowadza się ustaleń dotyczących: prawnych form ochrony przyrody, prawnych form ochrony konserwatorskiej, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

§ 3. Objasnienie określeń użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- 1) obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 2) teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 3) przeznaczenie podstawowe – ustalone przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
- 4) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych terenów, obiektów i urządzeń, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków (schody, podesty, podjazdy, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki), elementów odwodnienia oraz nadbudowy,
- 6) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni, liczonych po obrysie zewnętrznym ścian, wszystkich budynków o charakterze trwałym, zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki,

7) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1.

Przeznaczenie terenu na cele:	
1MN, 2MN	zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej
1KDW, 2KDW, 3KDW	dróg wewnętrznych

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi.

3. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach planu nie występują tereny i obiekty zabytkowe, krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1. Obszar znajduje się poza prawnymi formami przyrody.

2. W granicach planu wskazuje się (odpowiednio) maksymalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN i 2MN - jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna.

3. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.

4. W granicach planu nie ustala się zasad ochrony krajobrazu kulturowego.

5. W granicach planu zakazują się lokalizowania:

- 1) elektorowi wiatrowych,
- 2) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 3) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi.

6. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

7. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji dla których właściwe postępowanie oceny oddziaływania na środowisko nie wykazało znaczącego oddziaływania na środowisko oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 8. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1.

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1MN, 2MN	1)Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 2)Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji: a)budynków mieszkalnych, b)budynków garażowych, c)obiektów małej architektury.

- 3) Dopuszcza się lokalizację robót budowlanych, w tym budowy:
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,
 - ciągów pieszych,
 - ogrodzeń.
- 4) Ustala się powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego – od 100 m² do 200 m².
- 5) Ustala się powierzchnię zabudowy budynków garażowych – do 60 m².
- 6) Ustala się realizację budynków mieszkalnych jako budynki wolnostojące.
- 7) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
- 8) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
- na terenie oznaczonym symbolem 1MN: 0,5,
 - na terenie oznaczonym symbolem 2MN: 0,6.
- 9) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości:
- na terenie oznaczonym symbolem 1MN: 25%,
 - na terenie oznaczonym symbolem 2MN: 30%.
- 10) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.
- 11) Wysokość budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.
- 12) Wysokość zabudowy garażowej – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m.
- 13) Wysokość zabudowy innej niż wyżej wymienionej – nie więcej niż 6 m.
- 14) Zadaszenia budynków mieszkalnych należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35°-45°.
- 15) Zadaszenia budynków gospodarczych i garażowych należy kształtować w formie dachów płaskich lub symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15°-45°.
- 16) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki.
- 17) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub w odcieniach żółtego, szarego oraz drewno w kolorach naturalnych, kamień.
- 18) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęsł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.
- 17) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
- dla terenu oznaczonego symbolem 1MN: 1 500 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 2MN: 900 m².
- 18) Ustala się dostęp komunikacyjny:

	a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN z 2KDW, b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN z 1KDW, 2KDW i 3KDW.
1KDW, 2KDW i 3KDW	1) Przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej. 2) Dopuszcza się realizację: infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi. 3) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: a) 1KDW - 8 m, b) 2KDW - 10 m, c) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających poszerzenie w granicach planu w liniach rozgraniczających drogi 3KDW - 4 m.

2. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

§ 9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W granicach planu, w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. Przy realizacji zabudowy, zagospodarowania, nasadzeń zieleni, należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych.

2. Ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia, na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad podziału oraz scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach planu podziały nieruchomości na działki budowlane powinny spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami planu.

2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki:

- a) na terenie oznaczonym symbolem 1MN: 1 500 m²,
- b) na terenie oznaczonym symbolem 2MN: 900 m²,

2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 15 m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Zewnętrzny układ komunikacyjny dla terenów w granicach planu stanowi droga publiczna powiatowa i droga publiczna gminna dostępne przez drogi wewnętrzne.

2. Ustala się parametry dróg wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach działek budowlanych do których inwestor ma tytuł prawny.

4. Ustala się wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe w liczbie min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny.

5. W przypadku budowy sieci gazowych należy wykonać je na warunkach określonych przepisami w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać sieci gazowe.

6. W granicach planu:

1) w granicach planu każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej,

- 2) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej,
- 3) do czasu realizacji sieci wodociągowej ustala się możliwość zaopatrzenia działki budowlanej w wodę z ujęcia własnego,
- 4) ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 7) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych,
- 8) wody opadowe z dróg i działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z placów utwardzonych i dróg należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) roboty budowlane oraz lokalizacje sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej należy realizować w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg wewnętrznych,
- 10) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4kV i 15kV, poprzez ich budowę i rozbudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) ustala się możliwość lokalizacji sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nn w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg wewnętrznych,
- 12) ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nn stosowanie linii napowietrznych lub kablowych, a przyłączeń elektroenergetycznych – linii kablowych,
- 13) dopuszcza się na dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy,
- 14) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz stacji transformatorowych SN/nn w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 15) w granicach planu linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

7. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów następuje w miejscach i pojemnikach w granicach nieruchomości,
- 2) wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza granicami planu,
- 3) sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dot. utrzymania czystości i porządku w gminie.

8. W granicach planu w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wyposażenie budynków w urządzenia o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

9. W granicach planu ustala się realizację: sieć kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej jako inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 12. Lokalizacje inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W granicach planu nie ustala się lokalizacji inwestycji celu publicznego.

§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Obszar objęty planem, położony jest poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych.

2. Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach Aglomeracji Lubawa ustanowionej przepisami odrębnymi dot. gospodarki ściekowej.

3. Na dzień uchwalenia planu nie sporządzono audytu krajobrazowego, w związku z tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa krajobrazów priorytetowych nie określono.

4. W granicach planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 14. Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 15. Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 10 %.

§ 16. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubawa.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady

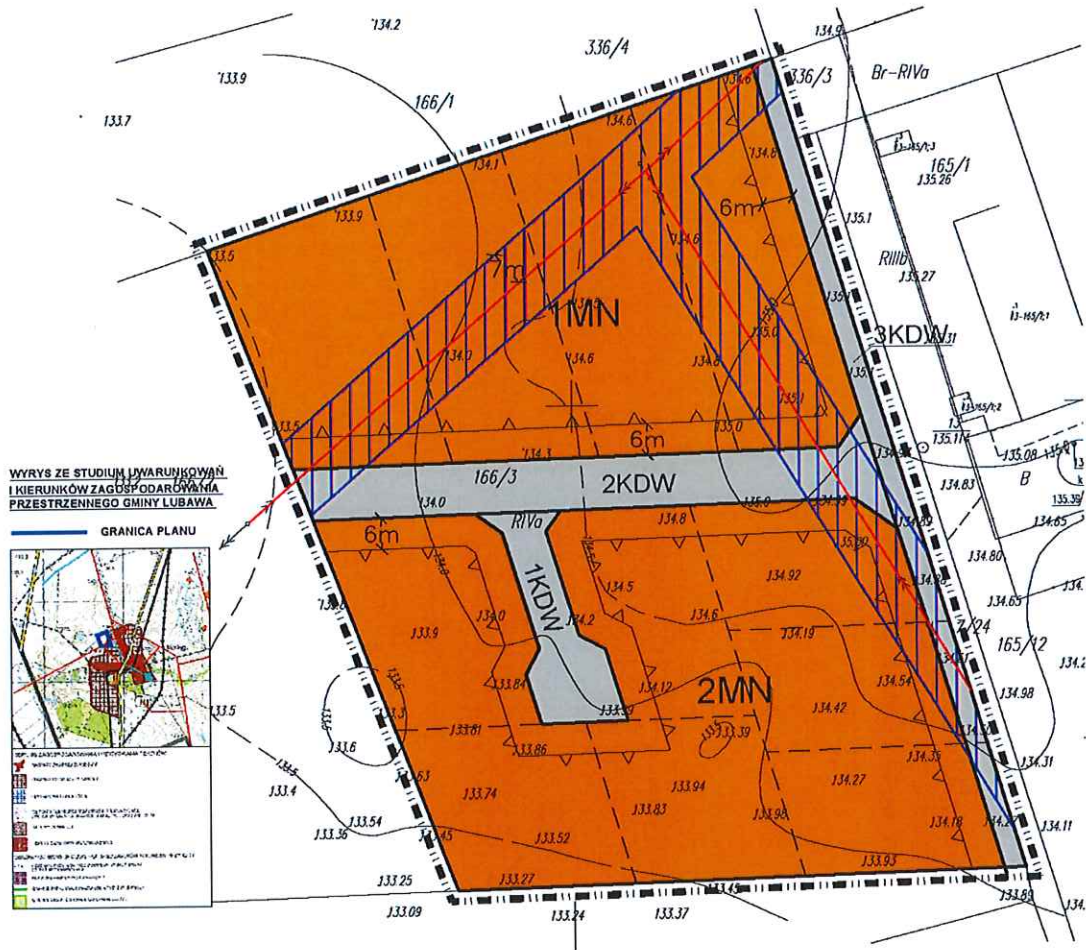
Jan Laskowski



**RYSunEK MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY LUBAWA W OBRĘBIE GEODEZYJNYM MORTĘGI
- DZIAŁKA NR 166/3**

SKALA 1: 1000

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY GMINY LUBAWA Z DNIA
OGŁOSZONEJ W DZ. URZ. WOJ. WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO NR Z DNIA POZ



WYRSZNE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY LUBAWA



OZNACZENIA:

- — — GRANICA PLANU
- — — LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- — — NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW NA CELE:

- MN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW DRÓG WEWNĘTRZNYCH

TREŚĆ INFORMACYJNA:

- — — ZASADY CECH GEOMETRYCZNYCH PODZIAŁU
TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- — — LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- PAS FUNKCJONALNY LINII
ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Laskowski

Wzrost: 170 cm
Ciężar ciała: 65 kg
Ciężar ciała / wzrost: 38,2 kg/m²

Wzrost: 170 cm
Ciężar ciała: 65 kg
Ciężar ciała / wzrost: 38,2 kg/m²

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Lubawa postanawia, co następuje:

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Mortęgi, dla działki nr 166/3 nie narusza ustaleń zmiany części studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/243/2018 Rady Gminy Lubawa z dnia 27 września 2018 r.

2. Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

4. Inwestycje o których mowa w ust. 3 będą realizowane na zasadach określonych w uchwale oraz zgodnie z przepisami odrębnymi: strategię, plany i programy uchwalone przez Radę Gminy Lubawa w tym wieloletnimi planami rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnimi programami inwestycyjnymi.

5. Inwestycje te realizowane przez Gminę, będą finansowane z następujących źródeł:

- a) środki własne budżetu Gminy;
- b) środki UE i budżetu państwa pozyskiwane w ramach unijnych programów pomocowych;
- c) środki innych instytucji i programów krajowych i międzynarodowych;
- d) kredyty i pożyczki, o ile inne źródła okażą się niewystarczające, a Rada Gminy wyrazi zgodę na taką formę finansowania;
- e) inne źródła zewnętrzne w oparciu o przepisy odrębne.

6. Realizacja nadmienionych inwestycji będzie finansowana w trybie przepisów o finansach publicznych stosownie do możliwości budżetowych Gminy.

Przewodniczący Rady

Jan Laskowski

