

UCHWAŁA Nr XLIV/.../22
RADY GMINY NOWA WIEŚ WIELKA
z dnia 20 grudnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Emilianowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.²) uchwała się, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Emilianowo po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Wieś Wielka (Uchwała Nr XXI/205/20 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 30 listopada 2020 r.), zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono w sposób graficzny na rysunku planu.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Emilianowo" w skali 1:2000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Wielka, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowa Wieś Wielka o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowa Wieś Wielka 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 niniejszej uchwały;
 - 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połąci dachowych od 0° do 16°;
 - 2) **dachu stromym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połąci dachowych powyżej 16°, jedno-, dwu- lub wielospadowy;
 - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 2,0 m,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrolapy: do 2,0m;
 - 4) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy),
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
 - 5) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 6) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział II Ustalenia szczegółowe

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U/P**, **2U/P**, **3U/P**;
- 2) tereny komunikacji
 - a) kolejowej, oznaczony symbolem: **KKK**,
 - b) drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczony symbolem: **KDS**,
 - c) drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem: **KDG**,
 - d) drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: **KDD**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §16;
- 2) dopuszcza się:
 - a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu oraz wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
 - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, przy czym rozbudowa możliwa jest zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy,
 - c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy,
 - d) lokalizację dojeżdż, dojazdów.

§ 5

W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 3) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 4) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu;
- 5) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla całego obszaru planu, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 140 – Subzbiornik Bydgoszcz, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 8) ochronę obszarów spływu wód podziemnych do komunalnych ujęć wody, zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak występowania.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami KDS, KDG, KDD.

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1U/P, 2U/P, 3U/P** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) intermodalnego terminalu logistycznego, w tym zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
 - b) budynków administracyjnych,
 - c) budynków dyspozytorsko-magazynowych,
 - d) budynków urzędu celnego z magazynem,
 - e) płyt terminalowych,
 - f) wiat parkingowo-serwisowych,
 - g) miejsc postojowych, przeładunkowych, obsługi transportu samochodowego i kolejowego,
 - h) strażnic bramowych,
 - i) wiat śmietnikowych,
 - j) obiektów infrastruktury technicznej,
 - k) dojeżdż i dojazdów;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów należących do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji inwestycji w zakresie składowania odpadów, unieszkodliwiania odpadów, segregacji odpadów;
- 4) zakaz lokalizacji usług, dla których istnieje nakaz zapewnienia odpowiedniego komfortu akustycznego w środowisku i zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 1,8;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 20%;
- 8) wysokość: do 45,0 m;
- 9) geometria dachu: dach płaski lub dach stromy, przy czym nie dotyczy: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 17 pkt 4, 5, 6;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z § 17 pkt 3.

§10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KKK**, ustala się:

- 1) teren komunikacji kolejowej;
- 2) teren zamknięty komunikacji kolejowej, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizację zabudowy i obiektów związanych z obsługą kolei, w tym intermodalnego terminalu logistycznego, płyty terminalowej, budynków administracyjnych itp.
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 2,1;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 1%;
- 7) wysokość: do 45,0 m;
- 8) geometria dachu: dach płaski lub dach stromy, przy czym nie dotyczy: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 9) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 17 pkt 4, 5, 6;
- 10) dostęp do terenu zgodnie z § 17 pkt 3.

§ 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **KDS**:

- 1) ustala się:
 - a) teren drogi publicznej – klasy ekspresowej,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej i transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **KDG**:

- 1) ustala się:
 - a) teren drogi publicznej – klasy głównej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej i transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **KDD**:

- 1) ustala się:
 - a) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej i transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) dla całego obszaru opracowania, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 140 – Subzbiornik Bydgoszcz, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru opracowania, ze względu na położenie w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Wydm Kotliny Toruńsko-Bydgoskiej część wschodnia i zachodnia, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania ustaleń.

§ 15

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m,
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 16

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ochronę istniejącego ujęcia wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie ograniczeń w zakresie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej mogących zakłócać bądź negatywnie oddziaływać na urządzenia radiolączności kolejowej bądź urządzeń sterowania ruchem kolejowym;
- 4) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu dla części obszaru znajdującego się w strefie związanej z ograniczeniami od terenów kolejowych, wyznaczonej na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

§ 17

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDS – klasy ekspresowej,
 - b) KDG – klasy głównej,
 - c) KDD – klasy dojazdowej;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z przyległych dróg publicznych KDG i KDD znajdujących się w granicach opracowania oraz z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami planu, z wyłączeniem drogi ekspresowej;
- 4) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych pracowników;
- 5) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 6) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 4 i 5 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, parkingach podziemnych lub garażach.

§ 18

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
 - e) zaopatrzenie w gaz – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej po spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - g) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - i) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, po wstępnym podczyszczeniu,
 - k) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) zachowanie istniejącej sieci urządzeń elektroenergetycznych, z dopuszczeniem ich rozbudowy, remontu lub przebudowy;
- 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako słupowych;
 - b) lokalizację abonenckich stacji transformatorowych zasilanych abonenckimi liniami SN z istniejącej lub projektowanej infrastruktury energetycznej.

§ 19

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**Rozdział III
Przepisy końcowe**

§ 20

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów U/P: 30%;
- 2) dla pozostałych: 0,01%.

§ 21

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

1Dz.U. z 2022 r. poz. 1005, 1079 i 1561,

2Dz.U. z 2022 r. poz. 1846 i 2185.

sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

RADCA PRÁWNY
Krzysztof Nowacki