

PROJEKT

**UCHWAŁA NR LVIII /.../24
RADY GMINY NOWA WIEŚ WIELKA
Z DNIA 30 STYCZNIA 2024 R.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Nowa Wieś Wielka Centrum”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.²) uchwala się, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Wielka Centrum”, 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”.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

Integralną część uchwały stanowią:

rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Wielka Centrum” w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Wielka, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowa Wieś Wielka o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

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;

dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2

Ilekcroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;

dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12° do 45°, co najmniej dwuspadowy;

intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce w odniesieniu do powierzchni działki;

nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć 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, wiatrołapy: do 2,0m;

powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek. 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),
- tarasów i powierzchni utwardzonych;

przepisach odrębnych – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

terenie – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², gastronomii, handlu, bankowości, finansów, ubezpieczeń, administracji, oświaty, usługi łączności, usługi niematerialne (np. fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, i inne), usługi transportowe, naprawy pojazdów, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych.

Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

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

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U;**

teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: **1MW;**

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami: **1MW-U, 2MW-U, 3MW-U;**

tereny usług, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U;**

teren usług edukacji, oznaczony symbolem: **1UE;**

teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem: **1UR;**

teren usług i zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **1U-ZP;**

teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem: **1IE;**

teren drogi głównej, oznaczony symbolem: **1KDG;**

teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem: **1KDL;**

tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;**

teren parkingu, oznaczony symbolem: **1KOP;**

tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR,**

teren cmentarza zamkniętego, oznaczony symbolem: **1CZ.**

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczych;

dopuszcza się:

dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, zachowanie przy przebudowie lub rozbudowie 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,

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,

zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy,

lokalizację dojazdów, dojazdów,

realizację jednej kondygnacji podziemnej.

§ 5

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

zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz infrastruktury kolejowej;

zakaz lokalizacji zakładów należących do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;

lokalizację drzew i krzewów w sąsiedztwie terenów kolejowych w sposób spełniający wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.

dla terenów oznaczonych symbolami MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U, MW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

dla terenu oznaczonego symbolem UE, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

dla terenów oznaczonych symbolami U, U-ZP w przypadku lokalizowania:

usług oświaty, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

usług zdrowia i opieki społecznej, jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.

§ 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 ustala się:

dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej, strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;

dla terenu 1CZ, w granicach nieczynnego cmentarza ewangelickiego ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

nakaz zachowania historycznej kompozycji cmentarza,

nakaz zachowania i pielęgnacji starodrzewu cmentarnego oraz pozostałej zieleni kształtującej przestrzeń cmentarza,

nakaz zachowania i konserwacji ewentualnie zachowanych historycznych obiektów małej architektury, np. bram, ogrodzeń, nagrobków, krzyży itp.,

nakaz zachowania i pielęgnacji starodrzewu cmentarnego.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się tereny dróg publicznych jako tereny ogólnodostępne.

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U:**

ustala się:

lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 25,

lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku usługowego albo mieszkalno-usługowego,

lokalizację zabudowy wolnostojącej,

lokalizację usług nieuciążliwych,

maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 45%,

wysokość:

budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. do 9,0 m,

budynków pomocniczych – jedna kondygnacja nadziemna, tj. do 5,0 m,

pozostałych budowli - do 9,0 m,

geometria dachu: dach stromy lub dach płaski, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,

wykończenie zewnętrzne budynków:

ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),

kolorystyka elewacji – stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,

minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 26, pkt 7, 8 i 9,

dostęp do terenu zgodnie z § 26 pkt 6;

dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

§ 10

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

lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 25,

lokalizację maksymalnie 10 lokali mieszkalnych w jednym budynku;

maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 45%,

wysokość:

budynku mieszkalnego - do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. do 12,0 m,

pozostałych budowli - do 12,0 m,

geometria dachu: dach płaski lub dach stromy przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,

wykończenie zewnętrzne budynków:

w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),

kolorystyka elewacji – stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,

minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 26, pkt 7, 8 i 9,

dostęp do terenu zgodnie z § 26 pkt 6.

§ 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **1MW-U**, **2MW-U**, **3MW-U**, ustala się:

lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 25,

lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku usługowego albo mieszkalno-usługowego,

lokalizację maksymalnie 10 lokali mieszkalnych w jednym budynku;

w budynku mieszkalno-usługowym lokalizację funkcji usługowej wyłącznie w kondygnacji parteru lub w kondygnacji podziemnej;

lokalizację usług nieuciążliwych,

maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 45%,

wysokość:

budynku - do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. do 12,0 m,

pozostałych budowli - do 12,0 m,

geometria dachu: dach płaski lub dach stromy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,

wykończenie zewnętrzne budynków:

w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),

kolorystyka elewacji – stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,

minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 26, pkt 7, 8 i 9,

dostęp do terenu zgodnie z § 26 pkt 6.

§ 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U**, ustala się:

lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 25,

lokalizację budynku usługowego,

lokalizację usług nieuciążliwych,

maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,6,

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 35%,

wysokość zabudowy: do 12,0m,

geometria dachu: dach płaski lub dach stromy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,

wykończenie zewnętrzne budynków:

w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),

kolorystyka elewacji – stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,

minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 26, pkt 7, 8 i 9,

dostęp do terenu zgodnie z § 26 pkt 6.

§ 13

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1UE**, ustala się:

lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 25,

lokalizację zabudowy usługowej – usług edukacji,

lokalizację zabudowy z zakresu usług sportu i rekreacji, informacji, nauki, kultury, rozrywki,

maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,6,

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 30%,

wysokość zabudowy: do 15,0m,

geometria dachu: dach płaski lub dach stromy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,

wykończenie zewnętrzne budynków:

w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),

kolorystyka elewacji – stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,

minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 26, pkt 7, 8 i 9,

dostęp do terenu zgodnie z § 26 pkt 6.

§ 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1UR**, ustala się:

lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 25,

lokalizację zabudowy usługowej – usług kultu religijnego,

maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,6,

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 45%,

wysokość zabudowy: do 15,0 m, przy czym dopuszcza się przewyższenie dla wieży kościoła do 25,0 m;

geometria dachu: dach płaski lub dach stromy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,

wykończenie zewnętrzne budynków:

w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),

kolorystyka elewacji – stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,

minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 26, pkt 7, 8 i 9,

dostęp do terenu zgodnie z § 26 pkt 6.

§ 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1U-ZP**:

ustala się:

lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 25,

lokalizację zabudowy usługowej i zieleni urządzonej,

lokalizację usług nieuciążliwych,

maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,

intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6,

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 60%,

wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 10,0m,

geometria dachu: dach płaski lub dach stromy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,

wykończenie zewnętrzne budynków:

w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),

kolorystyka elewacji – stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,

minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2700 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 26, pkt 7, 8 i 9,

dostęp do terenu zgodnie z § 26 pkt 6;

dopuszcza się lokalizację:

ścieżek pieszych,

placów gier i zabaw.

§ 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1IE**:

lokalizację sieci infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;

maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 10%;

intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,7;

wysokość: nie więcej niż 5,0 m;

geometria dachu: dach płaski, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;

lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 25, pkt 7, 8 i 9,

dostęp do terenu zgodnie z § 26 pkt 6.

§ 17

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: **1KDG**:

ustala się:

teren drogi publicznej – klasy głównej,

szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej i transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: **1KDL**:

ustala się:

teren drogi publicznej – klasy lokalnej,

szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej i transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**:

ustala się:

teren drogi publicznej – klasy dojazdowej,

szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

na terenie 3KDD lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej i transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: **1KOP**, ustala się:

teren publicznego parkingu;

minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki budowlanej,

dostęp do terenu zgodnie z §26 pkt 6.

§ 21

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR**:

ustala się:

teren drogi wewnętrznej,

szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej i transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1CZ** ustala się:

lokalizację cmentarza zamkniętego;

zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 70%;

lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 26, pkt 7, 8 i 9,

dostęp do terenu zgodnie z § 26 pkt 6.

§ 23

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 dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 „Pradolina Toruń-Eberswalde” – wody czwartorzędowe, będącego obszarem najwyższej ochrony (ONO), ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;

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.

§ 24

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

minimalna powierzchnia działki budowlanej:

dla terenów MW, MW-U: 1500 m²,

dla pozostałych: 1000 m²,

minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m;

kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

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

§ 25

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

uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV jako pas wolny od zabudowy o szerokości 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;

do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, zgodnie z rysunkiem planu;

ochronę istniejącego ujęcia wód podziemnych oraz strefy ochrony bezpośredniej w promieniu 10 m licząc od obudowy studni głębinowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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;

w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 26

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

drogi publiczne:

KDG – klasy głównej,

KDL – klasy lokalnej,

KDD – klasy dojazdowej;

KOP – parking;

KR – drogi wewnętrzne;

parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;

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;

obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego:

Oznaczenia terenów	Obsługa komunikacyjna – oznaczenia dróg
1MNW-U	2KDD
2MNW-U	1KDL, 3KDD
3MNW-U	1KR, 2KR, istniejące zjazdy z drogi krajowej, zlokalizowanej poza granicami planu
4MNW-U	2KR, 4KR, istniejące zjazdy z drogi krajowej, zlokalizowanej poza granicami planu
5MNW-U	4KR, istniejące zjazdy z drogi krajowej, zlokalizowanej poza granicami planu
6MNW-U	3KDD, 4KDD
7MNW-U	3KDD, 4KDD
MW	4KR
1MW-U	1KDL, 2KDD
2MW-U	3KDD

3MW-U	3KDD, 2KR, 4KR
1U	3KR
2U	1KDD, 3KR
3U	1KR
4U	3KDD, 1KR, 2KR
5U	3KDD
6U	3KDD, 4KDD, 4KR, z drogi gminnej ul. Komunalnej, zlokalizowanej poza granicami planu
1UE	1KDL, 1KDD, 2KDD
1UR	1KDL
1U-ZP	1KDL, 3KDD, 1KR
1IE	1KDL
KOP	1KDL, 3KR
1CZ	1KDL

dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,

2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,

2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;

wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;

lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, parkingach podziemnych lub garażach.

§ 27

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

ustala się:

lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,

zaopatrzenie w gaz – zgodnie z przepisami odrębnymi,

w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia 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,

odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

z terenów MNW-U, MW, MW-U, U, UE, UR, U-ZP: do sieci kanalizacji deszczowej, na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,

z terenów komunikacji i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej lub za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia,

zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,

zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

stosowanie indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących lub słupowych.

§ 28

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

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 29

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

dla terenów: MNW-U, MW, MW-U, U, UE, UR, U-ZP - 30%;

dla pozostałych terenów – 0,01%.

§ 30

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

¹Dz.U. z 2023 r. poz. 572, 1463 i 1688,

²Dz.U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739.

Sprawdzone pod względem
formalno-prawnym

RADCA PRAWNY
Krzysztof Nowacki