

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NOWA WIEŚ WIELKA
Z DNIA

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Brzozie, Kobylarni, Prądocinie i Nowej Wsi Wielkiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) uchwała się, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Brzozie, Kobylarni, Prądocinie i Nowej Wsi Wielkiej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Wieś Wielka (Uchwała Nr XLI/418/10 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 5 października 2010 r., zmieniona Uchwałą Nr XLII/369/14 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 29 września 2014 r.), zwany dalej „planem”.
2. Zakres planu miejscowego obejmuje 2 obszary w Brzozie, dla których stwierdzono nieważność ustaleń na mocy Rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Kujawsko-Pomorskiego nr 65/2018 z dnia 27 czerwca 2018 r. Pozostałe obszary zostały przyjęte Uchwałą Nr XL/307/18 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 24 maja 2018 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego poz. 2973 z dnia 4 czerwca 2018 r.).
3. Granice 2 obszarów objętych planem miejscowym, położonych w zasięgu obrębu Brzoza, przedstawiono na rysunku planu.
4. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Brzozie, Kobylarni, Prądocinie i Nowej Wsi Wielkiej – część Brzoza" 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;
 - 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.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
 - 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12° do 45°, co najmniej dwuspadowy;
 - 3) **kaferkach** - rozumie się przez to lukarnę, czyli pionowe okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem;
 - 4) **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, wiatrołapy: do 2,0m;
 - 5) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię

¹Dz.U. z 2018 r. poz. 1000, 1349 i 1432.

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;
- 6) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **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 zabudowy:
 - a) usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U**,
 - b) usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, oznaczone symbolami: **1U/P, 2U/P**;
- 2) tereny komunikacji:
 - a) dróg publicznych, oznaczone symbolami: **2KD-GP, 3KD-GP, 2KD-L**,
 - b) drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem: **1KDW**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

§ 5

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

- 1) 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, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem U/P, dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
 - 4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
 - 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej;
 - 6) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §18.
2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku: na terenach U i U/P nie ustala się lokalizacji zabudowy usługowej wymagającej dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 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.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się oświetlenie terenu dróg publicznych.

§ 9

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 16,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej wymagającej dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu, m.in. usług oświaty, zdrowia itd.;
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy:
 - dla terenu 1U: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,8,
 - dla terenu 2U: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 30%,
 - f) wysokość:
 - budynku usługowego - do 10,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego - do 5,0 m,
 - pozostałych budowli - do 10,0 m,
 - g) geometria dachu: dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 17, pkt 7 i 8,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z § 17, pkt 6;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację jednego budynku gospodarczego albo jednego budynku garażowego albo jednego budynku gospodarczo-garażowego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) lokalizowanie zabudowy w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 16,
 - b) lokalizację zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej wymagającej dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu, m.in. usług oświaty, zdrowia itd.;
 - d) zakaz lokalizacji zakładów należących do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 75% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,25,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 15%,
 - h) wysokość budynków i pozostałych budowli - do 12,0 m,
 - i) geometria dachu: dach płaski lub dach stromy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 17, pkt 7 i 8,

- l) dostęp do terenu zgodnie z § 17, pkt 6;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w granicy lub 1,5 m od granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11

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

- 1) teren drogi publicznej – klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) lokalizację fragmentu drogi zlokalizowanej poza granicami planu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejszą niż:
 - a) 8,0 m – dla terenu 2KD-GP,
 - b) 9,0 m – dla terenu 3KD-GP;
- 4) 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: **2KD-L** ustala się:

- 1) teren drogi publicznej – klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejszą niż: 12,0 m;
- 3) 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: **1KDW**, ustala się:

- 1) teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejszą niż: 8,0 m.

§ 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

- 1) ustala się:
 - a) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 – wody czwartorzędowe, będącego obszarem najwyższej ochrony (ONO), ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 140 – wody trzeciorzędowe, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla całego obszaru, 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,
 - d) ochronę obszarów spływu wód podziemnych do komunalnych ujęć wody, zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) 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: 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 25,0m;
- 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 uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 17

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

- 1) drogi publiczne: KD-GP – klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) drogę publiczną: KD-L – klasy lokalnej;
- 3) drogę wewnętrzną KDW;
- 4) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
- 6) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego:

Oznaczenia terenów	Obsługa komunikacyjna – oznaczenia dróg
1U	2KD-L
2U	1KDW, 2KD-L
1U/P	2KD-GP – istniejący zjazd
2U/P	1KDW

- 7) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 200 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów;
- 8) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 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 docelowo z sieci wodociągowej, do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody,
 - d) 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,
 - e) lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej po spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - f) 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,
 - g) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - h) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

- i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - z terenów U: do sieci kanalizacji deszczowej, na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - z terenów U/P: do sieci kanalizacji deszczowej, na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, po wstępnym podczyszczeniu,
 - z terenów komunikacji i terenów utwardzonych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia,
 - j) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem energii elektrycznej, paliw takich jak: gaz, olej opałowy lekki, biomasa, ekogroszek, pellet, drewno lub źródeł energii odnawialnej,
 - l) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 70 m²;
- 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolnostojących lub słupowych.

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

§ 21

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

sprawazono pod względem
formalno-prawnym

RADCA PRAWNY
Krzysztof Nowacki