

UCHWAŁA Nr VII/.../19
RADY GMINY NOWA WIEŚ WIELKA
z dnia 21 maja 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości
Brzoza - część ul. Bydgoskiej

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 ze zm.¹⁾ uchwala się, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Brzoza – część ul. Bydgoskiej 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. Granice obszaru objętego planem wyznaczają: droga krajowa nr 25, południowa granica działki ewidencyjnej nr 217, trasa kolejowa, północna granica działki ewidencyjnej nr 43, które w sposób graficzny przedstawiono na rysunku planu.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Brzoza – część ul. Bydgoskiej" w skali 1:1000, 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.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 16°;
 - 2) **dachu stromym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 16°, 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, wiatrołapy: 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,

¹Dz.U. z 2019 r. poz. 60, 235 oraz 730.

- 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) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to: usługi handlu detalicznego, gastronomii, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych oraz inne o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko według przepisów odrębnych i nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;
- 8) **zieleni naturalnej** - rozumie się przez to zieleń nieurządzoną, tj. krzewy, drzewa, byliny, rośliny okrywowe, trawy i zioła;
- 9) **zieleni wysokiej** - rozumie się przez to drzewa i krzewy o docelowej wysokości minimalnej 2,0m, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni.

Rozdział II Ustalenia szczegółowe

§ 3

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

- 1) tereny zabudowy:
 - a) usługowej oznaczony symbolem: **1U, 2U**,
 - b) usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oznaczone symbolami: **1U/P, 2U/P, 3U/P**;
- 2) tereny komunikacji:
 - a) drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem: **KD-GP**,
 - b) drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem: **KD-L**,
 - c) dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D**;
 - d) dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW**;
- 3) teren zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem: **ZI**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczych.

§ 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 zawsze lub 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 terenu;
- 6) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zachowania istniejących cieków i rowów – urządzeń melioracji, zgodnie

- z rysunkiem planu, jako otwartych z dopuszczeniem realizacji przepustów w miejscach przecięć z drogami oraz przebudowy przy założeniu zachowania celu, dla którego zostały one zbudowane;
- 8) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) dla całego obszaru planu, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 – wody czwartorzędowe oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 140 – wody trzeciorzędowe, będących obszarem najwyższej ochrony (ONO), ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
 - 10) 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 obowiązuje strefa „W” ochrony archeologicznej, oznaczona na rysunku, dla której należy stosować przepisy odrębne.

§ 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 terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1U, 2U**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §18, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
 - b) lokalizację zabudowy usługowej,
 - c) zakaz lokalizowania zabudowy w granicy działek,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna 0,8,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 30%,
 - g) wysokość budynku - do 9,0 m,
 - h) geometria dachu: dach płaski lub dach stromy, przy czym nie dotyczy: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²,
 - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 19 pkt 7 i 8,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z § 19 pkt 6;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację dojeżdż i dojazdów,
 - c) zachowanie, modernizację i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zachowaniem odpowiednich warunków ustalonych dla tego terenu.

§ 10

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §18, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,

- b) lokalizację zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
 - c) zakaz lokalizacji zakładów należących do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz lokalizowania zabudowy przy granicy działek,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 75% powierzchni działki,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 2,25,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 15%,
 - h) wysokość budynku - do 12,0 m,
 - i) geometria dachu: dach płaski lub dach stromy, przy czym nie dotyczy: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2500 m²,
 - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 19 pkt 7 i 8,
 - l) dostęp do terenu zgodnie z § 19 pkt 6;
- 2) dopuszcza się:
- a) zachowanie, modernizację i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zachowaniem odpowiednich warunków ustalonych dla tego terenu,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację dojeżdż i dojazdów.

§ 11

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

- 1) zakaz lokalizowania nowej zabudowy, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszczenie zachowania zieleni naturalnej,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni terenu,
- 4) dostęp do terenu zgodnie z §19 pkt 6.

§ 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KD-GP** ustala się:

- 1) teren drogi publicznej – klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejszą niż 24,0 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 dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-L**, ustala się:

- 1) teren dróg publicznych – klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejszą niż 12,0 m;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D**, ustala się:

- 1) teren dróg publicznych – klasy dojazdowej;
- 2) lokalizację fragmentu drogi zlokalizowanej poza granicami planu na terenie 5KD-D,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejszą niż 10,0 m;
- 4) dla terenów 4KD-D, 5KD-D lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz

zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW**, ustala się:

- 1) teren dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejszą niż 10,0m;
- 3) dla terenów 1KDW i 2KDW lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16

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 dla obszarów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 – wody czwartorzędowe oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 140 – wody trzeciorzędowe, będących obszarem najwyższej ochrony (ONO), ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 17

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 18

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) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 6,0m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19

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

- 1) drogi publiczne: KD-GP – klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) drogi publiczne: KD-L – klasy lokalnej;
- 3) drogi publiczne: KD-D – klasy dojazdowej;
- 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	1KD-D, 1KDW, 2KDW, 3KDW
2U	1KD-D, 3KDW
1U/P	2KD-D, 1KD-L, 3KDW
2U/P	1KD-L, 3KD-D, 4KD-D
3U/P	3KD-D, 4KD-D, 5KD-D
ZI	3KD-D

- 7) 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;
- 8) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w

- kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 9) zakaz bezpośredniego powiązania drogi 1KDW z drogą KD-GP;
 - 10) powiązanie drogi 1KDW z układem komunikacyjnym wyłącznie poprzez drogę 1KD-D.

§ 20

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, przy czym do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
 - 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 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,
 - g) odprowadzanie ścieków bytowych do 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 komunikacji i terenów utwardzonych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia,
 - z terenów U i U/P na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, po wstępnym podczyszczeniu,
 - j) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) zachowanie istniejącej sieci urządzeń elektroenergetycznych, z dopuszczeniem ich rozbudowy, remontu lub przebudowy;
- 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako słupowych;
 - b) dla terenów U oraz U/P lokalizację abonenckich stacji transformatorowych zasilanych abonenckimi liniami SN z istniejącej lub projektowanej infrastruktury energetycznej.

§ 21

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się powiązanie dróg 2KDW i 3KDW z drogą KD-GP wyłącznie do czasu przebudowy drogi krajowej DK25 do rangi drogi ekspresowej.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 22

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

- a) dla terenów U, U/P - 30%,
- b) dla pozostałych terenów – 0,01%.

§ 23

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