

**UCHWAŁA Nr XXIX/.../13  
RADY GMINY NOWA WIEŚ WIELKA  
z dnia 19 września 2013 r.**

**projekt**

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Wielka Północ I”, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Wieś Wielka uchwalonego uchwałą Nr XLI/418/10 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 5 października 2010 r.

**2.** Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierające rysunek planu w skali 1:1000 z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1:25 000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§2.1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) symbolu terenu – rozumie się przez to identyfikacyjne, liczbowo-literowe oznaczenie terenu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą, w kierunku przyległych terenów zabrania się lokalizowania zasadniczej bryły budynku ( nie dotyczy elementów architektonicznych, jak : balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, wiatrołap, podokienniki oraz inne detale );
- 4) zachowaniu lub utrzymaniu istniejących obiektów – należy przez to rozumieć możliwość ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z uwzględnieniem ustalonych w planie warunków i parametrów;
- 5) modernizacji - należy przez to rozumieć unowocześnienie, uwspółcześnienie obiektów w zakresie wymiany materiałów i urządzeń;
- 6) ujednoliconym charakterze zabudowy – należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych i parametrach ( np. proporcje, skala obiektu, rodzaj dachu, rodzaj i kolorystyka materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego );
- 7) dachu wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, i nachyleniu głównych połaci pod kątem większym niż 30° i mniejszym lub równym 45°;
- 8) dachu średnio wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku i nachyleniu głównych połaci pod kątem większym niż 15° i równym lub mniejszym niż 30°;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o jednej lub kilku płaszczyznach spadku i nachyleniu głównych połaci pod kątem nie większym niż 15°;
- 10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

**2.** Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa na dzień uchwalenia planu.

**§3.1.** Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:

- 1) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 2 uchwały i na rysunku planu;
- 2) ustalenia planu określone w rozdziałach 3 i 4 uchwały.

**2.** Ustalenia tekstowe planu zapisane są w układzie :

- 1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze objętym planem;
- 2) ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi.

**3.** Ustalenia ogólne zapisane są w następującej formie:

- 1) przeznaczenie terenów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**4.** Ustalenia szczegółowe zapisane są w formie wynikającej ze specyfiki poszczególnych terenów.

## Rozdział 2 Oznaczenia graficzne

**§4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu - ściśle określone;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ochronnej terenów zamkniętych;
- 6) strefa ograniczonego użytkowania;
- 7) symbole terenów.

**2.** Linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu – orientacyjne określają postulowane zasady podziału na działki budowlane.

## Rozdział 3 Ustalenia ogólne

**§5.1.** Ustalenia ogólne obowiązują dla całego terenu w granicach planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

**2.** Przeznaczenie terenów:

- 1) dla każdego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ustala się jego przeznaczenie

- określone w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu symbolem liczbowo-literowym;
- 2) na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami MN i MNs,
    - b) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone symbolem U/P,
    - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolami MN/U i MNs/U,
    - d) tereny zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną oznaczone symbolem U/MN,
    - e) tereny parkingów oznaczone symbolem KP,
    - f) tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolem IT,
    - g) tereny zamknięte oznaczone symbolem TZ,
    - j) tereny publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczone symbolem KDGP,
    - h) tereny publicznych dróg lokalnych oznaczone symbolem KDL,
    - i) tereny publicznych dróg dojazdowych oznaczone symbolem KDD,
    - j) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW.

### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje:
  - a) lokalizacja zabudowy w części terenu wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu; nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od sieci infrastruktury technicznej w przypadku ich likwidacji lub odstąpienia od realizacji sieci projektowanych,
  - b) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami MN i MNs - zasada lokalizacji nie więcej niż dwóch obiektów kubaturowych na jednej działce, w tym tylko jednego budynku mieszkalnego,
  - c) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonej symbolami MN/U i MNs/U - zasada lokalizacji nie więcej niż dwóch obiektów kubaturowych na jednej działce, tzn. jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku usługowego lub zespolonego budynku mieszkalno-usługowego,
  - d) ujednolicony charakter zabudowy na poszczególnych działkach,
  - e) realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,60 m, z wykluczeniem prefabrykowanych przeseł betonowych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną budynków gospodarczych, usługowych i garaży, a także budynków usługowo-mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami 15 U/MN i 19 U/MN;
- 3) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i tablic informacyjnych na terenach przyległych do dróg z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

### 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren objęty planem położony jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 138) zaliczanego do obszarów najwyższej ochrony ONO;
- 2) na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem U/MN z wyłączeniem 15 U/MN, 19 U/MN i 23 U/MN oraz na terenach oznaczonych symbolem U/P dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o ile raport oddziaływania na środowisko lub karta informacyjna projektowanej inwestycji wykaże brak negatywnych oddziaływań na jakość życia okolicznych mieszkańców;
- 4) obowiązuje realizacja nawierzchni dróg i placów gospodarczych w technologii uniemożliwiającej infiltrację związków ropopochodnych do gruntu;
- 5) zaleca się utrzymanie istniejących form zieleni naturalnej ( drzew, krzewów, roślinności niskiej ) jako powierzchni biologicznie czynnej i stosowanie gatunków flory rodzimej do nasadzeń zieleni ozdobnej.

**5.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – według przepisów odrębnych oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi - § 6 pkt 6.

**6.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

**7.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – według ustaleń szczegółowych.

**8.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie ustala się.

**9.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

**10.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) inwestowanie na terenach przyległych do drogi krajowej może wymagać ich szczególnego zagospodarowania w celu wyeliminowania uciążliwości z tytułu hałasu i innych uciążliwości, poprzez budowę urządzeń zabezpieczających, które należy wykonać na koszt inwestora lub jego następców prawnych;
- 2) wskazuje się tereny oznaczone symbolami MNs i MNs/U o szczególnych warunkach gruntowo-wodnych ze względu na wysoki poziom wód gruntowych ; warunki realizacji zabudowy na tych terenach – według ustaleń szczegółowych;
- 3) wzdłuż odcinków sieci wodociągowej wD160 i sieci kanalizacyjnej ksD50 ustala się strefy ograniczonego użytkowania jako pasy terenu po 3 m od osi, na których obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 4) w przypadku likwidacji odcinków sieci, wymienionych w punkcie 3, wyznaczone wzdłuż ich tras strefy ograniczonego użytkowania nie obowiązują;
- 5) ustala się strefę ochronną terenów zamkniętych o szerokości 10 m od granicy terenów zamkniętych (kolejowych), na obszarze której obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy i nasadzeń drzew.

**11.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z dróg publicznych lokalnych i dojazdowych oraz z dróg wewnętrznych;
- 2) obowiązuje klasyfikacja oraz szerokość w liniach rozgraniczających dróg określona w ustaleniach szczegółowych;
- 3) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, ścieżki rowerowej, lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem jak w punkcie 4;
- 4) lokalizacja infrastruktury technicznej w pasach drogowych dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych dopuszcza się przykrawężnikowe miejsca postojowe;
- 6) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działki według wskaźnika: minimum 2 miejsca postojowe lub garaż i 1 miejsce postojowe dla domu jednorodzinnego oraz nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, a dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów – według potrzeb.

**12.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego,
  - b) sieć wodociągową projektować w ciągach komunikacyjnych z zachowaniem warunków określonych przepisami odrębnymi,

- c) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
  - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej,
  - b) sieć kanalizacyjną projektować w ciągach komunikacyjnych z zachowaniem warunków określonych przepisami odrębnymi,
  - c) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne zbiorniki bezodpływowe z zachowaniem warunków określonych przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do gruntu; docelowo, z powierzchni zanieczyszczonych - do kanalizacji deszczowej na zasadach ustalonych przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną :
  - a) zasilanie projektowanymi liniami kablowymi nn z istniejących stacji transformatorowych „NWW 4” i „NWW 8” po dostosowaniu ich do zwiększonego poboru mocy i z projektowanych stacji transformatorowych, zlokalizowanych na terenach 9IT, 14IT i 30IT,
  - b) dla zasilania projektowanych stacji transformatorowych należy wybudować linię kablową SN ze stacji transformatorowej WN/SN „NWW”, prowadząc ją przelotem przez projektowane stacje transformatorowe i powiązać z istniejącą linią SN „Chmielniki”,
  - c) budowa urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej wymaga wyprzedzającej realizacji układu komunikacyjnego co najmniej w zakresie niwelacji i wytyczenia dróg,
  - d) realizacja uzbrojenia elektroenergetycznego na terenie dróg wewnętrznych stanowi zadanie własne inwestorów prywatnych i wymaga wyprzedzających uregulowań formalno-prawnych właścicieli drogi z gestorem sieci; w przypadku braku zgody na przeprowadzenie inwestycji wraz z ustanowieniem służebności przesyłu - zasilanie obiektów zlokalizowanych przy drogach wewnętrznych ze złączy kablowo-pomiarowych, które należy zrealizować na terenie dostępnym z drogi publicznej,
  - e) zasilanie poszczególnych terenów wg ustaleń szczegółowych;
- 5) zaopatrzenie w energię cieplną:
  - a) zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych,
  - b) dopuszcza się do ogrzewania budynków czynniki grzewcze jak: energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy, gaz, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych, drewno lub inne odnawialne źródła energii;
- 6) telekomunikacja:
  - a) realizacja sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych, a istniejące docelowo należy przewidzieć do skablowania;
- 7) gospodarka odpadami stałymi:
  - a) w zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych obowiązuje wstępna segregacja odpadów stałych w miejscu ich powstawania, gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek i wywóz na składowisko odpadów,
  - b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**13.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

**14.** Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości 30% .

#### Rozdział 4 Ustalenia szczegółowe

**§6. 1 MN, 3 MN, 4 MN, 10 MNs, 11 MN, 12 MNs, 13 MNs, 16MN, 17 MN, 18 MN, 21 MNs, 22 MNs:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) postulowany podział na działki budowlane według zasad określonych na rysunku planu orientacyjnymi liniami podziału wewnętrznego;

- 3) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynków :
    - mieszkalnych – do 9,5 m,
    - wolno stojących budynków gospodarczych i garaży do 6,0 m,
    - budynków gospodarczych i garaży usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki do 4,0 m,
  - b) minimalna szerokość elewacji frontowej – 10 m,
  - c) geometria dachów : na budynkach mieszkalnych - realizacja dachów wysokich lub średnio wysokich; na wolno stojących budynkach gospodarczych i garażach - dachy średnio wysokie lub płaskie; na budynkach gospodarczych i garażach usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki - dachy płaskie,
  - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,
  - f) intensywność zabudowy – 0,03 – 0,6 ,
  - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległych publicznych dróg lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych ;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami 10MNs, 12MNs, 13MNs, 21MNs i 22 MNs obowiązują szczególne warunki realizacji zabudowy :
  - a) wykonanie badań geotechnicznych dla ustalenia warunków posadowienia budynków, zastosowania odpowiednich konstrukcji, izolacji, drenowania itp.zabezpieczeń,
  - b) zakaz budowy kondygnacji podziemnych,
  - c) zakaz zagłębiania części kondygnacji poniżej naturalnego poziomu terenu,
  - d) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z możliwością rozbudowy;
- 6) dla budynku mieszkalnego, położonego w granicach terenu 4 MN, określonego na rysunku planu jako obiekt wpisany do ewidencji zabytków obowiązują następujące warunki ochrony konserwatorskiej :
  - a) zachowanie budynku z warunkiem konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji przez remonty konserwatorskie, w tym :
    - zachowanie lub odtworzenie pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, tynków i kolorystyki,
    - zakaz ocieplania ścian, stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne,
    - zachowanie stolarki; dopuszcza się wymianę z zastosowaniem materiałów historycznych i zachowaniem podziałów i kształtu; zakaz stosowania stolarki pcv,
  - b) wprowadzanie nowej zabudowy w granice terenu 4 MN w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, usytuowanych w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy, z możliwością rozbudowy i nadbudowy,
- 8) zasilanie w energię elektryczną projektowanymi liniami kablowymi nn , które należy wybudować z istniejącej stacji transformatorowej „NWW 4” po dostosowaniu jej do zwiększonego poboru mocy oraz z projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach 9IT i 14IT; projektowane linie prowadzić przelotem przez złącza kablowo – pomiarowe zabudowane w linii ogrodzenia .

#### **§7. 2 MN/U, 7 MNs/U, 8 MNs/U :**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 2) postulowany podział na działki budowlane według zasad określonych na rysunku planu orientacyjnymi liniami podziału wewnętrznego;
- 3) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynków :
    - mieszkalnych – do 9,5 m,
    - wolno stojących budynków usługowych i gospodarczych do 6,0 m,
    - budynków gospodarczych, usługowych i garaży usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki do 4,0 m,

- b) minimalna szerokość elewacji frontowej – 10 m,
- c) geometria dachów : na budynkach mieszkalnych - realizacja dachów wysokich lub średnio wysokich; na wolno stojących budynkach gospodarczych, usługowych i garażach - dachy średnio wysokie lub płaskie; na budynkach gospodarczych, usługowych i garażach usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki - dachy płaskie,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 1200 m<sup>2</sup>,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,
- f) intensywność zabudowy – 0,03 - 0,6 ,
- g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg : lokalnej, dojazdowych i z drogi wewnętrznej ;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami 7MNs/U i 8MNs/U obowiązują szczególne warunki realizacji zabudowy :
  - a) wykonanie badań geotechnicznych dla ustalenia warunków posadowienia budynków, zastosowania odpowiednich konstrukcji, izolacji, drenowania itp.zabezpieczeń,
  - b) zakaz budowy kondygnacji podziemnych,
  - c) zakaz zagłębiania części kondygnacji poniżej naturalnego poziomu terenu,
  - d) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z możliwością rozbudowy;
- 6) zasilanie w energię elektryczną projektowanymi liniami kablowymi nn , które należy wybudować z istniejącej stacji transformatorowej „NWW 4” po dostosowaniu jej do zwiększonego poboru mocy oraz z projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach 9IT i 14IT; projektowane linie prowadzić przelotem przez złącza kablowo – pomiarowe zabudowane w linii ogrodzenia .

#### **§8. 5 TZ, 33 TZ :**

- 1) tereny zamknięte;
- 2) tereny kolejowe.

#### **§9. 6 U :**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa;
- 2) fragment terenu położonego w przeważającej części poza granicami planu obiektu usługowego;
- 3) obowiązuje:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) zagospodarowanie wspólnie z terenem istniejącego obiektu - na cele parkingu, zieleni itp.;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z projektowanej linii kablowej nn , którą należy wybudować z istniejącej stacji transformatorowej „NWW 4” po dostosowaniu jej do zwiększonego poboru mocy oraz z projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie 9IT ; przy zapotrzebowanej mocy większej niż 100 kW zasilanie przewiduje się z abonenckiej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie, dla zasilania stacji należy wybudować abonencką linię kablową SN z projektowanej stacji transformatorowej 9IT, złącza kablowego SN zlokalizowanego na tym terenie lub w pasie drogi 03KDL na trasie projektowanego kabla SN.

#### **§10. 9 IT, 14 IT, 30 IT :**

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;
- 2) dopuszcza się :
  - a) realizację stacji transformatorowych kubaturowych, złączy kablowych SN i przepompowni ścieków,
  - b) podział terenu na potrzeby urządzeń określonych w punkcie a,
  - c) dopuszcza się tymczasową lokalizację słupowych stacji transformatorowych;
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg lokalnych i dojazdowych.

#### **§11. 15 U/MN, 19 U/MN, 23 U/MN :**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z funkcją mieszkalną:
  - a) preferowane usługi handlu i gastronomii,
  - b) dopuszcza się funkcję mieszkalną jako jedno mieszkanie zespolone z budynkiem usługowym;

- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych do 10 m,
  - b) minimalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
  - c) geometria dachów : na wolno stojących budynkach usługowych i usługowo-mieszkalnych - realizacja dachów wysokich lub średnio wysokich; na wolno stojących budynkach gospodarczych i garażach - dachy średnio wysokie lub płaskie; na budynkach usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki - dachy płaskie,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,
  - e) intensywność zabudowy - 0,03 – 0,7 ,
  - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych : lokalnej i dojazdowych;
- 4) dopuszcza się:
  - a) zachowanie istniejących budynków, usytuowanych w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy, z możliwością rozbudowy i nadbudowy,
  - b) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) wspólne zagospodarowanie działek w granicach terenu 15 U/MN;
- 5) zasilanie w energię elektryczną obiektów na terenie 23U/MN projektowanymi liniami kablowymi nn , które należy wybudować z istniejącej stacji transformatorowej „NWW 4” po dostosowaniu jej do zwiększonego poboru mocy oraz z projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanych na terenie 14IT; projektowane linie prowadzić przelotem przez złącza kablowo – pomiarowe zabudowane w linii ogrodzenia ; zasilanie istniejących obiektów – w sposób dotychczasowy

#### **§12. 20 KP :**

- 1) przeznaczenie terenu – parking;
- 2) obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy;
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi dojazdowej.

#### **§13. 24 U/MN, 25 U/MN, 26 U/MN, 27 U/MN, 28 U/MN, 29 U/MN :**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z funkcją mieszkalną;
- 2) postulowany podział na działki budowlane według zasad określonych na rysunku planu orientacyjnymi liniami podziału wewnętrznego;
- 3) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych – do 11 m ; budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki do 4,0 m,
  - b) minimalna szerokość elewacji frontowej – 10 m,
  - c) geometria dachów : na wolno stojących budynkach usługowych i usługowo-mieszkalnych - realizacja dachów wysokich lub średnio wysokich; na wolno stojących budynkach gospodarczych i garażach - dachy średnio wysokie lub płaskie; na budynkach usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki - dachy płaskie,
  - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki,
  - f) intensywność zabudowy - 0,03 – 0,7 ,
  - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;
- 4) obsługa komunikacyjna z publicznych dróg dojazdowych i z dróg wewnętrznych;
- 5) dopuszcza się:
  - a) funkcję mieszkalną jako jedno mieszkanie zespolone z budynkiem usługowym,
  - b) zachowanie istniejących budynków, usytuowanych w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy, z możliwością rozbudowy i nadbudowy;
- 6) zasilanie w energię elektryczną projektowanymi liniami kablowymi nn , które należy wybudować z z istniejącej stacji transformatorowej „NWW 8” po dostosowaniu jej do zwiększonego poboru mocy oraz z projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie 30IT; projektowane linie prowadzić przelotem przez złącza kablowo – pomiarowe zabudowane w linii ogrodzenia .

**§14. 31 U/P, 32 U/P :**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) postulowany podział na działki budowlane według zasad określonych na rysunku planu orientacyjnymi liniami podziału wewnętrznego;
- 3) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynków do 11,0 m,
  - b) minimalna szerokość elewacji frontowej – dowolna,
  - c) geometria dachów – dowolna,
  - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki,
  - f) intensywność zabudowy - 0,01 – 1,5 ,
  - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni terenu;
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg : dojazdowych i wewnętrznej;
- 5) zasilanie w energię elektryczną z projektowanych linii kablowych nn , które należy wybudować z istniejącej stacji transformatorowej „NWW 8” po dostosowaniu jej do zwiększonego poboru mocy oraz z projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie 30IT ; przy zapotrzebowanej mocy przez inwestorów większej niż 100 kW zasilanie przewiduje się z abonenckich stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach tych inwestorów , dla zasilania stacji abonenckiej należy wybudować abonencką linię kablową SN z projektowanej stacji transformatorowej 30IT, złącza kablowego SN zlokalizowanego na tym terenie lub w pasie drogi 023KDD na trasie projektowanego kabla SN .

**§15. 01 KDGP :**

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) fragment drogi krajowej nr 25;
- 3) zakaz sytuowania nowych bezpośrednich zjazdów na przyległe tereny.

**§16. 02 KDL :**

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga lokalna;
- 2) obowiązuje :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 16-30 m,
  - b) w przekroju poprzecznym droga jedno jezdniowa z chodnikiem obustronnym.

**§17. 03 KDL :**

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga lokalna;
- 2) obowiązuje :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, na odcinku zachodnim zwężenie do 10 m,
  - b) w przekroju poprzecznym droga jedno jezdniowa z chodnikiem obustronnym,
  - c) zakaz powiązania z drogą krajową nr 25;
- 3) dopuszcza się :
  - a) skanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego,
  - b) lokalizację złączy kablowych SN.

**§18. 04 KDL :**

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga lokalna;
- 2) obowiązuje :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,
  - b) w przekroju poprzecznym droga jedno jezdniowa z chodnikiem obustronnym lub jednostronnym;
- 3) dopuszcza się skanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego.

**§19. 05 KDL :**

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga lokalna;

- 2) obowiązuje :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, w rejonie skrzyżowania z drogą 03 KDL rozszerzenie według rysunku planu,
  - b) w przekroju poprzecznym droga jedno jezdniowa z chodnikiem obustronnym,
  - c) zakaz powiązania z drogą krajową nr 25.

**§20. 06 KDD :**

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga dojazdowa;
- 2) obowiązuje :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, odcinek zachodni drogi o szerokości 5 m stanowi połowę drogi, której druga część położona jest poza granicą planu,
  - b) w przekroju poprzecznym droga jedno jezdniowa z chodnikiem jednostronnym.

**§21. 07 KDD :**

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga dojazdowa;
- 2) obowiązuje :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m z rozszerzeniem na odcinku zachodnim do 18 m,
  - b) w przekroju poprzecznym droga jedno jezdniowa z chodnikiem jednostronnym;
- 3) dopuszcza się skanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego.

**§22. 08 KDD :**

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga dojazdowa;
- 2) obowiązuje :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - b) w przekroju poprzecznym droga jedno jezdniowa z chodnikiem jednostronnym,
  - c) zakaz powiązania z drogą krajową nr 25.

**§23. 09 KDD :**

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga dojazdowa;
- 2) obowiązuje :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m,
  - b) przekrój jednoprzestrzenny.

**§24. 010 KDW :**

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) obowiązuje :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - b) w przekroju poprzecznym droga jedno jezdniowa z chodnikiem jednostronnym;
- 3) dopuszcza się :
  - a) przekrój jednoprzestrzenny,
  - b) skanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego.

**§25. 011 KDW, 012 KDW :**

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;
- 2) obowiązuje :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - b) w przekroju poprzecznym drogi jedno jezdniowe z chodnikiem obustronnym lub jednostronnym,
- 3) dopuszcza się skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych.

**§26. 013 KDW :**

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) obowiązuje :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z rozszerzeniem do 20 m według rysunku

- planu,
- b) w przekroju poprzecznym droga jedno jezdniowa z chodnikiem jednostronnym;
- 3) dopuszcza się :
- a) przekrój jednoprzestrzenny,
  - b) skanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego.

**§27. 014 KDD :**

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga dojazdowa;
- 2) obowiązuje :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - b) w przekroju poprzecznym droga jedno jezdniowa z chodnikiem obustronnym lub jednostronnym;
- 3) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny.

**§28. 015 KDD :**

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga dojazdowa;
- 2) obowiązuje :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - b) w przekroju poprzecznym droga jedno jezdniowa z chodnikiem obustronnym lub jednostronnym;
- 3) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny.

**§29. 016 KDW :**

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) obowiązuje :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - b) przekrój jednoprzestrzenny.

**§30. 017 KDD, 018 KDD :**

- 1) przeznaczenie terenu: publiczne drogi dojazdowe;
- 2) obowiązuje :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - b) w przekroju poprzecznym drogi jedno jezdniowe z chodnikiem obustronnym lub jednostronnym.

**§31. 019 KDD :**

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga dojazdowa;
- 2) obowiązuje :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – 7 - 13 m,
  - b) w przekroju poprzecznym droga jedno jezdniowa z chodnikiem obustronnym lub jednostronnym,
  - c) zakaz powiązania z drogą krajową nr 25;
- 3) dopuszcza się skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych.

**§32. 020 KDW :**

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) obowiązuje :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - b) przekrój jednoprzestrzenny.

**§33. 021 KDW :**

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) obowiązuje :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – według rysunku planu,
  - b) przekrój jednoprzestrzenny.

**§34. 022 KDD, 023 KDD :**

- 1) przeznaczenie terenu: publiczne drogi dojazdowe;
- 2) obowiązuje :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - b) w przekroju poprzecznym drogi jedno jezdniowe z chodnikiem obustronnym lub jednostronnym;
- 3) w pasie drogi 023KDD dopuszcza się lokalizację złączy kablowych SN.

**§35. 024 KDW :**

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) obowiązuje :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - b) w przekroju poprzecznym droga jedno jezdniowa z chodnikiem obustronnym lub jednostronnym;
- 3) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny.

**§36. 025 KDW :**

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) obowiązuje :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - b) w przekroju poprzecznym droga jedno jezdniowa z chodnikiem jednostronnym;
- 3) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny.

Rozdział 5

**Przepisy końcowe**

§37. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr IX/77/03 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 30 czerwca 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś Wielka, Dziemionna, Januszkowo, pn. Nowa Wieś Wielka Północ (Dz.Urz. Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2003 r. Nr 85, poz.1245).

§38. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i na stronie internetowej gminy.

§39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy**

Sprawozdano pod względem  
formalno-prawnym

RADCA PRAWNY  
Krzysztof Nowacki

### **Uzasadnienie**

Podstawą do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Wielka Północ I” jest uchwała Nr XLI/421/10 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 5 października 2010 r. i rozszerzająca obszar opracowania uchwała Nr XVI/136/12 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 28 marca 2012 r.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie.

Był dwukrotnie wyłożony do wglądu publicznego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

- I wyłożenie w dniach 6-29 marca 2013 r. - złożono jedno pismo z czterema uwagami, z których jedna została uwzględniona.

- II wyłożenie w dniach 20 maja-11 czerwca 2013 r. - żadnych uwag nie wniesiono.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Tryb formalno-prawny przewidziany ustawą został wyczerpany, co pozwala na podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu.



**Załącznik nr 2  
do Uchwały nr XXIX/.../13  
Rady Gminy Nowa Wieś Wielka  
z dnia 19 września 2013 r.**

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 6-29 marca 2013 r. oraz 14 dni po nim następujących wpłynęło 1 pismo zawierające uwagi do projektu planu.

**I. Uwaga – wniosek o wprowadzenie drogi na styku terenów o symbolach 2MN/U i 3MN**

Wnioskowana droga jest zbędna. Działki położone w granicach terenu 3MN, graniczące z terenem 3MN/U mają obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi 06KDD i częściowo z drogi 07KDD, natomiast dla terenu 2MN/U przewiduje się obsługę od strony południowo-zachodniej z projektowanego przedłużenia drogi 06KDD. Projektowany odcinek drogi 06KDD o szerokości 6 m będzie uzupełniał do właściwej szerokości istniejącą drogę przebiegającą stycznie do granicy opracowania planu, nieobjętą planem.

**Uwagi nie uwzględniono.**

**II. Uwaga – wniosek o zmianę przeznaczenia terenu 2MN/U z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na zabudowę mieszkaniową jednorodziną**

Projektowana na terenie działki o numerze ewidencyjnym 189/2 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami jest pomyślana jako strefa przejściowa między funkcją usługowo-produkcyjną dominującą na terenie przyległym od strony południowo-zachodniej (poza granicami planu) a zabudową mieszkaniową, już częściowo zrealizowaną, sąsiadującą od strony północno-wschodniej.

**Uwagi nie uwzględniono.**

**III. Uwaga – wniosek o wprowadzenie dróg w granicach terenów 12MNs i 13MNs**

Zmiana przebiegu projektowanych dróg w rejonie terenów 12MNs i 13MNs jest możliwa.

**Uwagę uwzględniono.**

**IV. Uwaga – wniosek o zamianę dróg wewnętrznych na drogi publiczne**

Odstąpienie od wyznaczania dróg wewnętrznych byłoby niekorzystne dla Gminy z uwagi na koszty wykupu gruntów pod drogi publiczne i konieczność przyszłego ich utrzymania. Zgodnie z zaleceniem Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 30 stycznia 2012 r. należy ograniczać ilość wyznaczanych gminnych dróg publicznych..

**Uwagi nie uwzględniono.**

W okresie II wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 20 maja – 11 czerwca 2013 r. oraz 14 dni po nim następujących żadnych uwag nie wniesiono.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

#### **I. Sposób realizacji inwestycji**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust.1pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zadania własne gminy.

Do zadań własnych gminy należy realizacja:

- gminnych dróg publicznych
- wodociągów
- kanalizacji sanitarnej

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują :

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, obejmujące wybudowanie ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, zielenią,
- 2) inwestycje realizowane poza liniami rozgraniczającymi ulic w przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci infrastruktury technicznej w ulicach.

#### **II. Zasady finansowania zadań inwestycyjnych**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planach miejscowych podlega przepisom ustawy z dnia 29 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885), przy czym:

- 1) Wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy „Wieloletni program inwestycyjny”.
- 2) Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.
- 3) Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
- 4) Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej będą finansowane na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858) ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno- prywatne.
- 5) Zadania w zakresie budowy sieci elektroenergetycznej będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne ( Dz. U. z 2006r.Nr 89, poz. 625, z późn. zm.).