

PROJEKT

**UCHWAŁA NR XXXV.../14
RADY GMINY NOWA WIEŚ WIELKA
Z DNIA 27 LUTEGO 2014 R.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chmielnikach i Nowej Wsi Wielkiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Nowa Wieś Wielka uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Chmielnikach 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.), zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunkach planu, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Chmielnikach i Nowej Wsi Wielkiej" – arkusze 1, 2, 3, w skali 1:1000, wraz z wyrysem 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) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych budynku liczonych po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki, na której budynek się znajduje;
 - 2) **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;
 - 3) **ogrodzeniu ażurowym** - rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
 - 4) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997 tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy 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, występow 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 oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 6) **sztyldzie** – rozumie się przez to oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
 - 7) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
 - 8) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 9) **urządzeniach sportowych** - rozumie się przez to wszelkie tereny sportowe typu: boiska sportowe, pola do mini golfa, korty tenisowe z wyłączeniem kubaturowych obiektów budowlanych;
 - 10) **urządzeniach turystycznych** – rozumie się przez to urządzenia takie jak: stoły, ławki i ich zadaszenia, amfony do obserwacji ptaków, miejsca na ogniska,
 - 11) **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;
 - 12) **urządzeniu reklamowym** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
 - 13) **zieleni naturalnej** - rozumie się przez to zieleń nieurządzoną, tj. krzewy, drzewa, byliny, rośliny okrywowe, trawy i zioła;
 - 14) **zieleni wysokiej** - rozumie się przez to drzewa zimozielone o docelowej wysokości minimalnej 2,0m, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni;
 - 15) **znak bezpieczeństwa ekologicznego** – rozumie się przez to certyfikat wydawany przez odpowiednie organy potwierdzający, iż dane urządzenie spełnia kryteria energetyczno – emisyjne stawiane urządzeniom grzewczym o małej mocy na paliwa stałe,

Rozdział II Ustalenia szczegółowe

ARKUSZ 1

§ 3

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN**;
- 2) tereny komunikacji:
 - a) dróg publicznych oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 1KDxs, 2KDxs**;
 - b) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem: **KDW**;
- 3) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem: **E**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) wolno stojących urządzeń reklamowych i sztyldów o powierzchni reklamy większej niż 1,0 m²,
 - b) ogrodzeń pełnych o przesłach z typowych żelbetonowych elementów prefabrykowanych,
 - c) blaszanych budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) tablic informacyjnych,
- b) obiektów małej architektury,
- c) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m.

§ 5

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

1) ustala się:

- a) ochronę istniejących drzew, w przypadku konieczności ich usunięcia wprowadzenie nowych nasadzeń,
- b) 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,
- c) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
- d) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych,
- e) wykorzystywanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu,
- f) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem kotłów zasilanych energią elektryczną lub paliwami takimi jak: gaz, olej opałowy lekki oraz paliwa stałe posiadających znak bezpieczeństwa ekologicznego albo alternatywne źródła energii,
- h) zakaz stosowania w budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy;

2) dopuszcza się lokalizację budowli hydrotechnicznych i urządzeń melioracji wodnych.

2. 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 symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, w granicach strefy ochrony archeologicznej „W” oznaczonej na rysunku planu:

- 1) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz uzyskania uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed przystąpieniem do wszelkich prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zachowanie jednorodnego wyglądu obiektów małej architektury na każdym terenie publicznym;
- 2) oświetlenie terenu dróg publicznych;
- 3) zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia.

§ 8

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **1MN, 2MN**:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 15,
- b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego na jednej działce budowlanej,
- c) zakaz lokalizowania zabudowy w granicy działek, z wyłączeniem pkt 2 lit d),
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki,
- e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna 0,6,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki w wielkości 60%,

- g) wysokość:
 - budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji naziemnych, tj. do 9,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego – do 5,0 m,
 - h) geometria dachu:
 - budynku mieszkalnego – dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - budynku gospodarczego, garażowego –dach płaski i stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,
 - i) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - dla budynku mieszkalnego: zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
 - ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
 - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla terenu 1MN - 850 m² z zastrzeżeniem pkt 2 lit e),
 - dla terenu 2MN –1200 m²,
 - k) zakaz lokalizacji dodatkowych dróg wewnętrznych,
 - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 6,
 - m) dostęp do terenu zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynku garażowego, gospodarczego,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) lokalizowanie budynku garażowego i gospodarczego wolno stojącego o wysokości nie większej niż 4,0 m w granicy działki,
 - e) dla działek oznaczonych nr ewidencyjnym 54/10 i 54/12 minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 750 m².

§9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-D, 2KD-D** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejszą niż 10,0m,
- 2) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
- 3) co najmniej jednostronny chodnik,
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **1KDxs, 2KDxs** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejszą niż:
 - 5,0 m dla terenu 1KDxs,
 - 8,0 m dla terenu 2KDxs;
- 2) przekrój jednojezdniowy,
- 3) lokalizację pieszo – jezdni,
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniej niż: 5,0 m,
- 2) przekrój jednojezdniowy,
- 3) lokalizację pieszo – jezdni,
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **E**:

ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej małogabarytowej wolno stojącej lub słupowej,
- 2) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej wolno stojącej: wysokość nie większą niż 4,0 m, geometria dachu: dach stromy o kącie nachylenia powyżej 18°,
- 3) dostęp do terenu zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 5.

§ 13

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się:

- 1) dla terenów położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej „W”, wyznaczonej na rysunku planu, na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 1KD-D, 2KDW, 1KDxs ochronę zgodnie z §6.
- 2) 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 zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 14

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 – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

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

§ 15

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej,
- 2) wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 16

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

- 1) drogi publiczne:
 - a) KD-D – klasy dojazdowej,
 - b) KDxs – pieszo – jezdnie;
- 2) drogi wewnętrzne KDW;
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 4) 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;
- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego:

Oznaczenia terenów	Obsługa komunikacyjna – oznaczenia dróg
1MN	1KD-D, 2KD-D, KDW, 2KDxs;
2MN	1KD-D, 2KD-D, 1KDxs, 2KDxs,
E	2KD-D

- 6) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, 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 mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. 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) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 25 m²,
 - d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
 - f) lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej po spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - g) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, a z terenów komunikacji i terenów utwardzonych do kanalizacji deszczowej lub do dołów chłonnych,
 - j) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń elektroenergetycznych, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o warunki określone przez gestora sieci;
 - 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych.

§17

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

ARKUSZ 2

§ 18

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: teren zabudowy usługowej – usług turystyki, rekreacji i hotelarstwa, oznaczony symbolem: **Ut**;

§ 19

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) wolno stojących urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamy większej niż 1,0 m²,
 - b) ogrodzeń pełnych o przęsłach z typowych żelbetowych elementów prefabrykowanych,
 - c) blaszanych budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) tablic informacyjnych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1.5m.

§ 20

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

- 1) ustala się:
 - a) 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,
- b) zakaz grodzenia dostępu do cieków wodnych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej,
 - c) zapewnienie dostępu do cieków wodnych,
 - d) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
 - e) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych,
 - f) wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu,
 - g) zakaz prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - h) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem kotłów zasilanych energią elektryczną lub paliwami takimi jak: gaz, olej opałowy lekki oraz paliwa stałe posiadających znak bezpieczeństwa ekologicznego albo alternatywne źródła energii;
 - j) zakaz stosowania w budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budowli hydrotechnicznych i urządzeń melioracji wodnych.
2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj: jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, przy czym w przypadku zachowania budynku mieszkalnego jednorodzinne, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

§ 21

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 22

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 23

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu **Ut**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 26,
 - b) lokalizację zabudowy usługowej – usług turystyki, rekreacji, hotelarstwa i gastronomii,
 - c) zakaz lokalizowania zabudowy w granicy działek, z wyłączeniem pkt 2 lit a) tiret siódme,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni terenu,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna 0,4,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 50%,
 - g) wysokość:
 - budynku usługowego - do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. do 14,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego – do 6,0 m,
 - h) geometria dachu: dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszczyk wejść,
 - i) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
 - ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²,
 - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 4,
 - l) dostęp do terenu zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 3;

- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację:
 - zabudowy garażowej i gospodarczej,
 - urządzeń sportowych i turystycznych,
 - urządzeń, obiektów kubaturowych służących rekreacji wodnej,
 - dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej,
 - lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z działką nr 198/5,
 - budynku garażowego i gospodarczego o wysokości nie większej niż 5,0 m przy granicy działki,
 - parkingu,
 - b) zachowanie, modernizację, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącego w dniu uchwalenia planu budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolno stojącego.

§ 24

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się:

- 1) dla terenów położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wydm Kotliny Toruńsko – Bydgoskiej, wyznaczonym na rysunku planu, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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 zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 25

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 – 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

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

§ 26

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 27

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

- 1) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego:

Oznaczenia terenów	Obsługa komunikacyjna – oznaczenia dróg
Ut	z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się poza granicami opracowania.

- 4) 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) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego.

2. 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) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 25 m²,
 - d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
 - f) lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej po spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - g) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub naturalnych zbiorników retencyjnych,
 - j) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) zachowanie istniejącej sieci urządzeń elektroenergetycznych, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o warunki określone przez gestora sieci;
 - 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych.

§ 28

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

ARKUSZ 3

§ 29

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

- 1) tereny zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U,**
 - b) usługowej oznaczony symbolem: **U,**
 - c) usługowej lub produkcyjnej, składów i magazynów oznaczone symbolami: **1U/P, 2U/P, 3U/P;**
- 2) tereny komunikacji:
 - a) drogi publicznej oznaczonej symbolem: **KD-GP;**
 - b) dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW;**
- 3) teren zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem: **ZI,**
- 4) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolem: **1E, 2E.**

§ 30

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) wolno stojących urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamy większej niż 1,0 m², z wyłączeniem pkt 2 lit. d),
 - b) ogrodzeń pełnych o przesłach z typowych żelbetonowych elementów prefabrykowanych,
 - c) blaszanych budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) tablic informacyjnych,
- b) obiektów małej architektury,
- c) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1.5m,
- d) dla terenów U/P i U wolno stojących urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamy nie większej niż 30,0 m² zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 43;

§ 31

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 1U/P i U 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;
 - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
 - 3) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
 - 4) wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu;
 - 5) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem kotłów zasilanych energią elektryczną lub paliwami takimi jak: gaz, olej opałowy lekki oraz paliwa stałe posiadających znak bezpieczeństwa ekologicznego albo alternatywne źródła energii;
 - 7) zakaz stosowania w budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy.
2. 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 symbolem MN/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.

§ 32

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 33

- W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
- 1) zachowanie jednorodnego wyglądu obiektów małej architektury na każdym terenie publicznym;
 - 2) oświetlenie terenu dróg publicznych;
 - 3) zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia.

§ 34

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 43,
 - b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego lub usługowego wolno stojącego na jednej działce budowlanej,
 - c) zakaz lokalizowania zabudowy przy granicy działek, z wyłączeniem pkt 2 lit d),
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,4,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 45%,
 - g) wysokość:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego i usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. do 9,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego – do 5,0 m,
 - h) geometria dachu:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego lub usługowego – dach stromy dwu-

- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- budynku gospodarczego, garażowego – dach stromy lub dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
- i) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - dla budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego lub usługowego zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
 - ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
 - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla terenu 1MN/U - 1200 m²,
 - dla terenu 2MN/U –1500 m²,
 - k) dla terenu 2MN/U zakaz lokalizacji dodatkowych dróg wewnętrznych,
 - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 44 ust. 1 pkt 7,
 - m) dostęp do terenu zgodnie z § 44 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług nieuciążliwych,
 - b) lokalizację zabudowy garażowej, gospodarczej,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizowanie budynku garażowego i gospodarczego wolno stojącego o wysokości nie większej niż 4,0 m przy granicy działki w głębi kwartału,
 - e) realizację kondygnacji podziemnych,
 - f) dla terenu 1MN/U lokalizację dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m wraz z lokalizacją na jej zakończeniu placu do nawracania o wymiarach minimalnych 12,5mx12,5m.

§ 35

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 43,
 - b) zakaz lokalizowania zabudowy w granicy działek,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna 0,8,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 30%,
 - f) wysokość budynku: do dwóch kondygnacji naziemnych, tj. do 9,0 m,
 - g) geometria dachu: dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m²,
 - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 44 ust. 1 pkt 7,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z § 44 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) zachowanie, modernizację, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) lokalizację dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m wraz z lokalizacją na jej zakończeniu placu do nawracania o wymiarach minimalnych 12,5mx12,5m.

§ 36

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 § 43,

- b) zakaz lokalizacji zakładów należących do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz lokalizowania zabudowy przy granicy działek,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 1,5,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 30%,
 - g) wysokość budynku: do trzech kondygnacji naziemnych, tj. do 12,0 m,
 - h) geometria dachu: dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²,
 - j) lokalizację zieleni wysokiej w strefie zieleni wysokiej o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 44 ust.1 pkt 7,
 - l) dostęp do terenu zgodnie z § 44 ust.1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) lokalizację dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m wraz z lokalizacją na jej zakończeniu placu do nawracania o wymiarach minimalnych 12,5m x 12,5m,

§ 37

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) zachowanie zieleni naturalnej,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni terenu,
- 4) dostęp do terenu zgodnie z § 44 ust. 1 pkt 6.

§ 38

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejszą niż 40,0 m,
- 2) przekrój dwujezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
- 3) co najmniej jednostronny chodnik,
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej i transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 39

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejszą niż:
 - a) 8,0m – dla terenów: 1KDW, 2KDW, 4KDW,
 - b) 10,0m – dla terenu 3KDW;
- 2) przekrój jednojezdniowy;
- 3) lokalizację pieszo – jezdni;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz powiązania komunikacyjnego z terenem KD-GP.

§40

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

- 1) lokalizację stacji transformatorowej małogabarytowej;
- 2) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej: wysokość nie większą niż 4,0 m, o dowolnej geometrii dachu;
- 3) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 44 ust. 1 pkt 7;
- 4) dostęp do terenu zgodnie z § 44 ust. 1 pkt 6.

§ 41

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się: 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 zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 42

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 – 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 43

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej,
- 2) wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- 3) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 5,0m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 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.

§ 44

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) drogi publiczne: KD-GP – klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - 2) drogi wewnętrzne KDW;
 - 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
 - 4) zakaz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do drogi krajowej nr 25 bezpośrednio z terenu KD-GP. Wyjątkowo, do czasu rozbudowy DK 25 do pełnych parametrów klasy GP i przekroju dwujezdniowym dopuszcza się pozostawienie istniejących zjazdów indywidualnych wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej, bez możliwości zmiany charakteru tych zjazdów;
 - 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
1MN/U	1KDW, 2KDW,
2MN/U	1KDW, 2KDW,
U	2KDW, poprzez nowopowstałe drogi wewnętrzne,
1U/P	1KDW, 3KDW,
2U/P	3KDW,
3U/P, ZI	3KDW, 4KDW
1E	1KDW,
2E	3KDW,

- 7) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

- a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - c) 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych pracowników.
2. 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) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 25 m²,
 - d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb;
 - f) lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej po spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - g) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - i) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - z terenów MN/U na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - z terenów komunikacji i terenów utwardzonych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - z terenów U i U/P na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, po wstępnym podczyszczeniu,
 - k) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) zachowanie istniejącej sieci urządzeń elektroenergetycznych, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o warunki określone przez gestora sieci;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych poza terenami oznaczonymi symbolem E - jako słupowych;
 - b) dla terenów MN/U, U oraz U/P lokalizację abonenckich stacji transformatorowych zasilanych abonenckimi liniami SN z istniejącej lub projektowanej infrastruktury energetycznej.

§ 45

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

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 46

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: dla terenów MN, MN/U, U/P, U - 30%.

§ 47

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Wieś Wielka.

§ 48

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

§ 49

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dla obszarów będących w granicach objętych planem tracą moc:

- 1) uchwała Nr XXII/220/04 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 29 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Chmielnikach, we wsi Brzoza, gmina Nowa Wieś Wielka;
- 2) 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 Północ.

Uzasadnienie

1. Opracowanie obejmuje trzy tereny o powierzchniach: 0,62 ha – grunty obrębu Brzoza, wieś Chmielniki, 9,82ha – grunty obrębu Brzoza, wieś Chmielniki, 2,59 ha – grunty obrębu Nowa Wieś Wielka. W granicach opracowania znajdują się:
 - teren w obrębie wsi Nowa Wieś Wielka– treny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny nieurządzone porośnięte samosiewami – (arkusz 1).
 - na terenie w Chmielnikach, obręb wsi Brzoza - budynki ośrodka wypoczynkowego wraz towarzyszącymi im budynkami gospodarczymi, teren przylega do Jeziora Jezuckiego (arkusz 2),
 - teren w Chmielnikach, obręb wsi Brzoza - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny rolnicze, teren przylega do drogi krajowej nr 25 (arkusz 3),
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały XVI/137/12 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chmielnikach i Nowej Wsi Wielkiej. Uchwalenie planu miejscowego wynika z potrzeby ustalenia przeznaczenia terenów, przejrzystego określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy zapewniających ład przestrzenny oraz ustalenia zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
3. W obowiązującej Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Wielka (Uchwała nr XLI/418/10 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 14.11.2010 r.) poszczególne obszary objęte planem znajdują się na następujących terenach:
 - Arkusz 1 - potencjalne tereny rozwojowe z preferencją dla funkcji mieszkalnictwo, mieszkalnictwo z usługami,
 - Arkusz 2 - tereny zainwestowane z przewagą funkcji rekreacji i mieszkalnictwa,
 - Arkusz 3 – tereny produkcji i usług,
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.¹), Rada Gminy Nowa Wieś Wielka stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Wielka” (Uchwała nr XLI/418/10 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 14.11.2010 r.).
5. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chmielnikach i Nowej Wsi Wielkiej”
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chmielnikach i Nowej Wsi Wielkiej.”

W „Prognozie oddziaływania na środowisko” wykazano, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie w znacznym stopniu negatywnie na środowisko na analizowanym obszarze oraz w jego otoczeniu.

W „Prognozie skutków finansowych” określono potencjalne koszty i zyski uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chmielnikach Nowej Wsi Wielkiej, które w efekcie wykazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia.
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chmielnikach i Nowej Wsi Wielkiej uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
7. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 20 maja do 11 czerwca 2013 roku. Do dnia 28 czerwca 2013 r. było możliwe składanie uwag do projektu planu. W ustawowym terminie wniesiona została jedna uwaga. Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka rozstrzygnął złożoną uwagę częściowo pozytywnie, co

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz 21 i 405

skutkowało koniecznością ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został ponownie do publicznego wglądu w dniach od 12 sierpnia do 11 września 2013 roku. Do dnia 3 października 2013 r. było możliwe składanie uwag do projektu planu. W ustawowym terminie wniesiono trzy uwagi. Wszystkie z nich Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka rozstrzygnął pozytywnie. Wprowadzone zmiany do projektu, ze względu na charakter nie wymagają ponowienia procedury. Projekt planu został przedstawiony w dniu 28 października 2013r. na sesji Radzie Gminy Nowa Wieś Wielka do uchwalenia. Rada Gminy na sesji złożyła uwagę do projektu planu dotyczącą zmiany drogi wewnętrznej na drogę publiczną, co wymagało ponowienia procedury i ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 listopada do 10 grudnia 2013 roku. Do dnia 24 grudnia 2013 r. było możliwe składanie uwag do projektu planu. W ustawowym terminie wniesione zostały trzy uwagi. Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka rozstrzygnął część uwag pozytywnie, co skutkowało koniecznością ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został kolejny raz wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 grudnia 2013r. do 4 lutego 2014 roku. Do dnia 18 lutego 2014 r. było możliwe składanie uwag do projektu planu. W ustawowym terminie nie zostały wniesione żadne uwagi, w związku z czym Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka nie rozstrzygał o ich rozpatrzeniu.

8. Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy Nowa Wieś Wielka projekt uchwały z załącznikami:
 - 1) załącznik Nr 1 – 3 arkusze rysunku planu w skali 1:1000 zatytułowane: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chmielnikach” wraz z rysunkami ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Wieś Wielka;
 - 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowa Wieś Wielka o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowa Wieś Wielka o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
9. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chmielnikach i Nowej Wsi Wielkiej z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, daje podstawy prawne do stworzenia spójnej koncepcji zagospodarowania w pojęciu całościowym terenów gminy Nowa Wieś Wielka.
10. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CHMIELENIKACH I NOWEJ WSI WIELKIEJ ARKUSZ 2 - WIEŚ BRZOZA - RYSUNEK PLANU

Z A Ł Ą C Z N I K N R 1 -
do uchwały nr
Rady Gminy Nowa Wieś Wielka
z dnia.....

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWA
WIEŚ WIELKA (UCHWAŁA NR XLI/418/10 RADY GMINY
NOWA WIEŚ WIELKA Z DNIA 14.11.2010R.)
skala 1:25 000



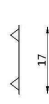



LEGENDA DO STUDIUM:



-  GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
-  TERENY ZAINWESTOWANE Z PRZEWAĞĄ FUNKCJI REKREACJA I MIESZKALNICTWO
-  TERENY ZAINWESTOWANE Z PRZEWAĞĄ FUNKCJI REKREACJA I MIESZKALNICTWO

OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU :

OGÓLNE:

-  GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY WYMIARY
-  SYMBOLE TERENÓW

PRZEZNACZENIE TERENU:

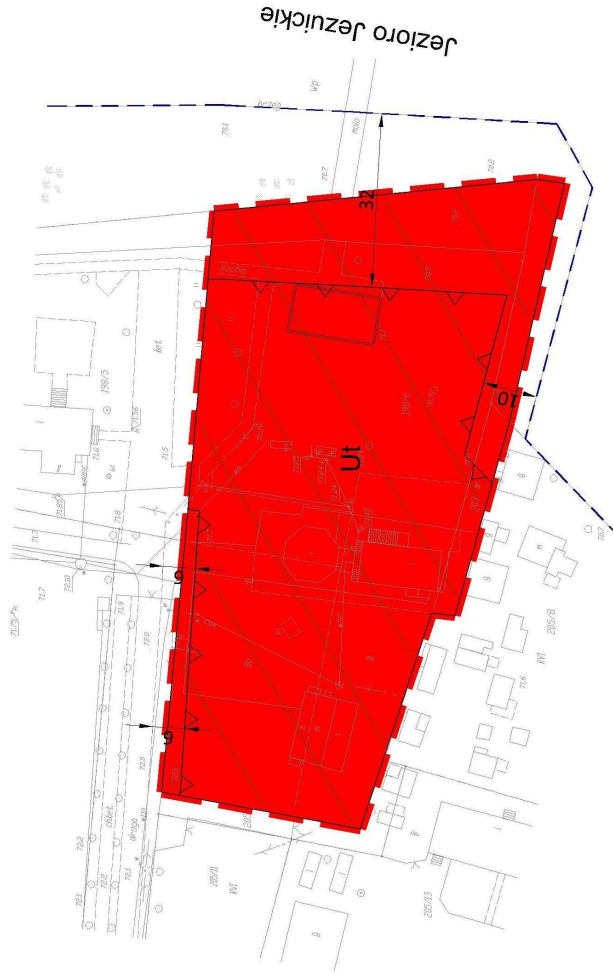
-  **Ut** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG TURYSTYKI, REKREACJI I HOTELARSTWA
-  OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "WYDM KOTLINY TORUŃSKO-BYDGOSKIEJ"
-  LINIA BRZEGOWA JEZIORA JEZUICKIEGO

SKALA 1: 1000



Mapa sytuacji wysokościowa
do celów projektowych
skala 1:500

woj. kujawsko - pomorskie
powiat bydgoski
gmina Nowa Wieś Wielka
obręb Brzoza
dz. 198/6
KERG: 6428/2011



Zastrzegam, że opracowanie może nie zawierać
i przekazywać podlega, w szczególności, do
wykorzystania w celach innych niż określone w
dokumencie projektowym. Wszelkie prawa zastrzeżone.
Jest niematerialne.

Wzrostki obiektu budowlanego
i przekazywać podlega, w szczególności, do
wykorzystania w celach innych niż określone w
dokumencie projektowym. Wszelkie prawa zastrzeżone.
Jest niematerialne.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W CHMIELNIKACH I NOWEJ WSI WIELKIEJ
ARKUSZ 3 - WIEŚ BRZOZA- RYSUNEK PLANU**

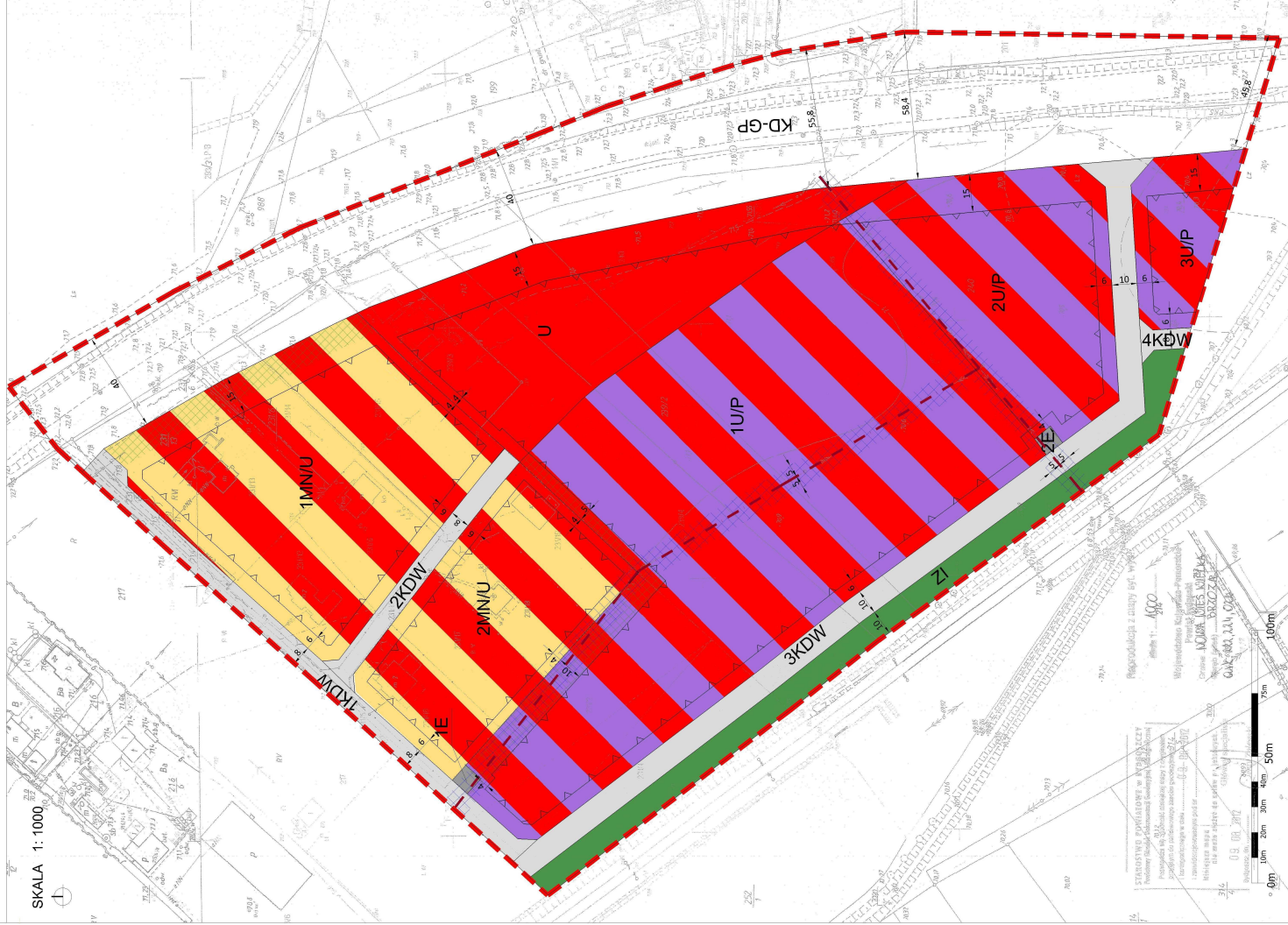
Z A Ł A C Z N I K N R 1 -
do uchwały nr
Rady Gminy Nowa Wieś Wielka
z dnia

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWA
WIEŚ WIELKA (UCHWAŁA NR XL/1418/10 RADY GMINY
NOWA WIEŚ WIELKA Z DNIA 14.11.2010R.) SKALA 1:25 000



LEGENDA DO STUDIUM:
 GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPINIAWANIEM
 TERENY PRODUKCJI USŁUG
 SIWKA WRAJOWA - RODZAJOWO DYSKRYCYJNA

SKALA 1: 1000



STANOWISKO POWIĄZANE W WYKONANIU
 Projektant: mgr inż. Andrzej Krawiec
 Wykonawca: mgr inż. Andrzej Krawiec
 Opracowanie: mgr inż. Andrzej Krawiec
 Data: 03.08.2017
 Skala: 1:1000
 Zawartość: 1 arkusz

Reprodukcja z dnia 03.08.2017
 Wzrost: 1,70m
 Ciężar ciała: 70kg
 Ciężar głowy: 10kg
 Ciężar ciała bez głowy: 60kg
 Ciężar głowy bez ciała: 10kg
 Ciężar ciała bez głowy i głowy bez ciała: 50kg
 Ciężar głowy bez ciała i ciała bez głowy i głowy bez ciała: 10kg

- OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU**
- OGÓLNE:**
 GRANICA TERENU OBJĘTEGO
 LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY
 O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB
 RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 NIEMPREZKAZAŁA LINIĄ ZABUDOWY
 WYMURY
 MN | SYMBOL TERENÓW
- PRZEZNACZENIE TERENU:**
 MN | TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
 JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
 U | TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 UP | TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB
 PRODUKCYJNEJ, SKŁADY I MAGAZYNÓW
 ZI | TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
- TEREN KOMUNIKACJI:**
 KD-GP | TERENI DROG PUBLICZNYCH,
 KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
 KDW | TERENI DROG WEWNĘTRZNYCH
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**
 E | ELEKTROENERGETYKA
 - | NAPIĘCIOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA
 ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV
 - - - | PAS TECHNOLOGICZNY NAPIĘCIOWYCH
 LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO
 NAPIĘCIA 15KV
 [Symbol] | STREFA ZIELENI WYSOKIEJ

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowa Wieś Wielka o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chmielnikach i Nowej Wsi Wielkiej

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 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§1

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 maja do 11 czerwca 2013 roku. Uwagi można było składać do dnia 28 czerwca 2013 r. Ze względu na sposób rozpatrzenia uwag konieczne było ponowne wyłożenie projektu do publicznego wglądu w terminie od 12 sierpnia do 11 września 2013 roku. Do dnia 3 października 2013 r. było możliwe składanie uwag. Projekt planu został przedstawiony w dniu 28 października 2013r. na sesji Radzie Gminy Nowa Wieś Wielka do uchwalenia. Rada Gminy na sesji złożyła uwagę do projektu planu, co wymagało ponowienia procedury i ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Ponowne wyłożenie projektu do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 12 listopada do 10 grudnia 2013 roku. Do dnia 24 grudnia 2013 r. było możliwe składanie uwag. Ze względu na sposób rozpatrzenia uwag konieczne było kolejne wyłożenie projektu do publicznego wglądu w terminie od 30 grudnia 2013 roku do 4 lutego 2014 roku. Do dnia 18 lutego 2014 r. było możliwe składanie uwag.

§2

W pierwszym ustawowym terminie zbierania uwag, tj. do dnia 28 czerwca 2013r. wpłynęła jedna uwaga, którą Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka rozstrzygnął częściowo pozytywnie. Zmiany wprowadzone do projektu, wynikające z przyjęcia uwagi, skutkowały koniecznością ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu.

W drugim ustawowym terminie zbierania uwag, tj. do dnia 3 października 2013r. wniesione zostały trzy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chmielnikach i Nowej Wsi Wielkiej, które Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka rozpatrzył pozytywnie. Projekt planu został przedstawiony w dniu 28 października 2013r. na sesji Radzie Gminy Nowa Wieś Wielka do uchwalenia, gdzie Rada Gminy złożyła jedną uwagę do projektu planu, co wymagało ponowienia procedury i ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W trzecim ustawowym terminie zbierania uwag, tj. do dnia 24 grudnia 2013r. wniesione zostały trzy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chmielnikach i Nowej Wsi Wielkiej, z których Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka rozpatrzył dwie pozytywnie, a jedną negatywnie. Zmiany wprowadzone do projektu, wynikające z przyjęcia uwagi, skutkowały koniecznością ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu.

W czwartym ustawowym terminie zbierania uwag, tj. do dnia 18 lutego 2014r. nie zostały wniesione żadne uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chmielnikach i Nowej Wsi Wielkiej. W związku z tym Rada Gminy Nowa Wieś Wielka rozstrzygnęła o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 12 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załączonym wykazem.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY NOWA WIEŚ WIELKA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W CHMIELNIKACH I NOWEJ WSI WIELKIEJ**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowa Wieś Wielka w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9
1	25.06.2013	Anna Bryfczyńska, Magdalena Mikołajewska, Bogumiła Nowicka i Edmund Nowicki adres korespondencyjny: ul. Kolejowa 7A 86-061 Brzoza	(...) uprzejmie prosimy o wprowadzenie do aktualnie opracowywanego projektu planu miejscowego Chmielnik następujących zapisów uwzględniających poszanowanie naszych słusznych praw i ochronę własności (...) Wyznaczenie linii zabudowy bezpośrednio na granicy działki nr 198/6 i działki nr 205/9 należącej do Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa w Bydgoszczy, tak jak jest obecnie wyznaczona linia zabudowy między wspomnianą działką 205/9 a prywatną działką 205/11 i prywatną działką 205/13. Niezrozumiałym jest wyznaczenie w tej samej okolicy linii zabudowy bezpośrednio na granicy trzech różnych działek (205/9, 205/11 i 205/13), a już 4 metry dalej ustalenie tejże linii na 5 m w głąb naszej działki nr 198/6. Nadmieniamy, że gdyby działka nr 205/9 (szer. 4 m) posiadała założoną KW w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy to byłaby przez nas zakupiona, o czym już korespondowaliśmy z Agencją Nieruchomości Rolnych w Bydgoszczy.	Dz. nr 198/6, 203	Uł – teren zabudowy usługowej – usług turystyki, rekreacji i hotelarstwa			W zapisach nie dopuszczono lokalizacji zabudowy w granicy z dz. nr 205/9. Zlikwidowano nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od granicy z w/w działką.
2	20.12.2013	Edmund i Bogumiła Nowiccy 86-061 Brzoza ul Kolejowa 7a	Uprzejmie prosimy o ujęcie w projekcie następujących propozycji dla działki nr 239/4 w obrębie Brzoza: 1. przywrócenie adaptacji zabudowy mieszkaniowej (2MN/U) z funkcją usługową nie utrudniającą funkcję zamieszkania 2. zlikwidowanie strefy ochronnej pomiędzy działką 239/4 a działkami 231/19, 231/2, 231/4 3. zlikwidowanie planowanej drogi 3KDW na odcinku od planowanej drogi 1KDW do 4KDW ponieważ w naszym przypadku tracimy część działki, około 700 m ² oraz to, że przez istniejącą już linię energetycznej średniej mocy wyłączona jest z użytkowania około 430 m ² i linii energetycznej małej mocy 230m ² . Wg. Naszej propozycji dojazd do drogi KD-GP może odbywać się planowaną drogą 1KDW, zostaje wtedy zachowany 20 metrowy pas od biegnącej szyny kolejowej do granicy naszej działki zgodnej z obowiązującymi przepisami.	239/4	1U/P – teren zabudowy usługowej lub produkcyjnej, składów i magazynów 3KDW – teren dróg wewnętrznych ZI – teren zieleni izolacyjnej			1. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na wnioskowany teren naruszałoby ustalenia studium 2. strefa ochronna zieleni wysokiej została zmniejszona do 5 m, przesunięta została tym samym nieprzekraczalna linia zabudowy

W załączeniu:
- zbiór uwag

.....
Podpis Przewodniczącego Rady Gminy Nowa Wieś Wielka

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chmielnikach i Nowej Wsi Wielkiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm) Rada Gminy Nowa Wieś Wielka rozstrzyga co następuje:

§1

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu częściowo uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i częściowo niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod teren m.in.: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy jednorodzinnej i usługowej, usługowej, usługowej i produkcyjnej oraz tereny dróg publicznych i wewnętrznych oraz zieleni izolacyjnej wymaga rozbudowy istniejącej gminnej sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

§2

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada rozbudowę istniejącej drogi gminnej Tym samym jej realizacja stanowi obciążenie budżetu gminy wynikających z konieczność wykupu gruntów oraz utrzymania. Jednocześnie w gestii gminy leży uzbrojenie obszaru objętego zmianą planu w infrastrukturę techniczną w niezbędnym zakresie.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi ewentualnymi wykupami terenów prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.
3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
4. Realizację i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§3

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.



M&R BIURO PROJEKTÓW MIELOCH SP Z O.O.
UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ
TEL./FAX. +48 61 826 92 49

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W CHMIELNIKACH I NOWEJ WSI WIELKIEJ

DATA OPRACOWANIA:
LISTOPAD 2012
LISTOPAD 2013
LUTY 2014

OPRACOWANIE: MGR ANNA MIELOCH
WSPÓŁPRACA: MGR INŻ. ARCH. IWONA MIELOCH



SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	3
2. PODSTAWA PRAWNA	3
3. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY	4
4. PODSTAWOWE USTALENIA I KRYTERIA PRZYJĘTE W SPORZĄDZANIU PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH	4
5. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	5
6. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	5
7. STRUKTURA WŁASNOŚCI	6
8. USTALENIA PLANU	6
9. SZACOWANY BILANS TERENU	7
10. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE	7
10.1. Wysokości przyjętych stawek podatku od nieruchomości	7
10.2. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości	8
10.3. Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy	9
10.4. Prognozowane wpływy z renty planistycznej	9
10.5. Prognozowane wpływy z opłat adiacenckich	10
10.6. Prognozowane wpływy z opłaty od czynności cywilnoprawnej	11
10.7. Szacunkowy zysk z realizacji założeń planu	11
11. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WYDATKI GMINY	12
11.1. Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów	12
11.2. Koszty wyłączenia gruntów z produkcji rolnej	12
11.3. Koszty budowy i rozbudowy ulic	12
11.4. Koszty budowy infrastruktury technicznej	12
11.5. Koszt sporządzenia planu	12
12. OCENA EFEKTYWNOŚCI PLANU	13
12.1. Kryteria oceny efektywności planu	13
12.2. Tabela kosztów i zysków gminy na okres 10 lat	14
12.3. Wykres liniowy prognozowanych kosztów i zysków gminy na okres 10 lat.	15
13. WNIOSKI I ZALECENIA	16



1. WSTĘP

Opracowanie obejmuje prognozę skutków finansowych realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chmielnikach i Nowej Wsi Wielkiej dla trzech oddalonych od siebie obszarów.

Wraz z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obciążenia finansowe jak i dochód gminy mają różny charakter i zakres. Wynika to z zapisów planu jak i rozwoju samego procesu inwestycyjnego dla terenu objętego planem. W niniejszej prognozie zostały zestawione potencjalne zyski oraz koszty gminy związane z wdrożeniem ustaleń planu.

W niniejszej prognozie wzięto pod uwagę część terenu opracowania mpzp. Dokładniej dotyczy on fragmentu terenu w Nowej Wsi Wielkiej oznaczonego na załącznikach do prognozy jako Arkusz nr 1. Obszar ten ulega niewielkiemu przekształceniu pod względem inwestycyjnym i ma wpływ na zmianę budżetu gminy. Pozostałe tereny oznaczone na załącznikach do prognozy jako Arkusz nr 2 i 3 nie zostały wzięte pod uwagę w niniejszej prognozie z uwagi na obowiązujące w chwili obecnej zapisy planów miejscowych obejmujące swoimi granicami również przedmiotowe obszary. Różnice zagospodarowania jak i stopnia zainwestowania dla nich w projekcie planu są nieznaczące, z tego względu nie mają one wpływu na zmianę budżetu gminy.

Przedmiotowe opracowanie może być wykorzystane do wspomagania procesu decyzyjnego w zakresie: wyboru rozwiązań technicznych przy realizacji założeń planu, ustalania kolejności prac w przypadku etapowania uchwalenia planu, wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy związanych z realizacją ustaleń mpzp, itp. Prognoza jest również źródłem informacji do konstruowania załącznika do uchwały planu pt. „Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

Poniższe opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Wartości zamieszczone w tekście są wartościami przybliżonymi i nie można ich wykorzystywać, jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Zamieszczone trzy załączniki graficzne są projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chmielnikach i Nowej Wsi Wielkiej.

2. PODSTAWA PRAWNA

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem sporządzanym do projektu planu. Podstawą prawną jej sporządzenia jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm) oraz przepisy wykonawcze (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Podstawa prawna sporządzenia planu miejscowego jest uchwała nr XVI/137/12 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chmielnikach i Nowej Wsi Wielkiej.

Pozostałe akty prawne, wykorzystywane przy opracowaniu prognozy:

- Uchwała nr XXX/290/13 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 28 października 2013r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- Uchwała nr IX/77/03 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 30 czerwca 2003 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś Wielka, Dziemionna, Januszkowo, pn. Nowa Wieś Wielka Północ;



- Uchwała Nr XXII/220/04 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 29 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Chmielnikach, we wsi Brzoza, gmina Nowa Wieś Wielka;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (Dz. U. nr 164 poz. 1587);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010 r. nr 102 poz.651 ze zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2108 i 2109);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013. nr 594, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2013. poz. 885);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2010r. nr 95 poz. 613, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2013r. poz. 1205, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. 2013 poz. 260, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. 2013 poz. 1409, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. 2010r. nr 101, poz. 649 z późniejszymi zmianami).

3. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY

- Rysunki projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęte prognozą skutków finansowych oraz projekt tekstu ustaleń planu;
- Dane uzyskane z Urzędu Gminy Nowa Wieś Wielka dotyczące cen nieruchomości;
- Wypis z rejestru gruntów dla obrębu ewidencyjnego Nowa Wieś Wielka sporządzonego dnia 30.05.2012 r.
- „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynierskie IV kwartał 2010”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2010;
- „Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, 2008;
- „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości”, pod redakcją Sabiny Żróbek, Educaterra, Olsztyn, 2007;
- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, Ryszard Cymerman, Tomasz Bajerowski, Hubert Kryszk, Educaterra, Olsztyn, 2008;
- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, Ryszard Słojewski, Zbigniew Witkiewicz, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, 2005;
- „Wycena nieruchomości w gospodarce rynkowej” Zbigniew J. Boczek, WSKS, Warszawa 1998 r.

4. PODSTAWOWE USTALENIA I KRYTERIA PRZYJĘTE W SPORZĄDZANIU PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH

- Poniższa analiza ekonomiczna ma charakter szacunkowy. Przyjęte w prognozie stawki są aktualne na dzień sporządzania niniejszego dokumentu. Mogą, zatem podlegać weryfikacji ze względu na zewnętrzne uwarunkowania (np. inflacja, koniunktura gospodarcza);



- Przyjęto efekt realizacji całego założenia inwestycyjnego zawartego w planie, bez rozbicia na etapy i poszczególne lata ze względu na trudności z określeniem czasookresu realizacji inwestycji;
- Przyjęte w prognozie dane wynikowe mają charakter poglądowy, służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją planu i ewentualnymi zyskami (kosztami) z tego wynikającymi;
- W problematyce prognozy uwzględnia się dochody oraz koszty, jakie wynikają z realizacji przyjętych ustaleń planu;
- Powierzchnie terenów przyjętych do obliczeń bilansuje się na podstawie własności wynikających z analizy rysunku planu i wypisów z ewidencji gruntów
- Przyjęto, że po uchwaleniu mpzp nastąpi aktualizacja zmiany przeznaczenia terenów w ewidencji gruntów;

5. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Cel opracowania¹

Celem opracowania jest oszacowanie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chmielnikach i Nowej Wsi Wielkiej.

Zakres opracowania²

Zakres opracowania obejmuje:

- prognozę zysków i strat wynikających z ustaleń mpzp na dochody własne i wydatki gminy, w szczególności na:
 - wpływy z podatku nieruchomości,
 - inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy,
 - dochody związane z opłatami adiacenckimi, cywilnoprawnymi i innymi,
 - odszkodowania,
 - koszty związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego z uwzględnieniem analizy ekonomicznej,
- założenia do oceny efektywności,
- ocena efektywności przedsięwzięcia jakim jest uchwalenie i realizacja założeń mpzp (dyskontową metodą rachunku ekonomicznego, w tym przypadku przy użyciu kalkulacji zaktualizowanej wartości netto – NPV);
- wnioski i zalecenia.

6. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Tereny będące przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni około 13,0 ha, położony jest w trzech odległych od siebie obszarach:

Arkusze 1 – powierzchnia 2,78 ha – teren położony w północno-zachodnich granicach miejscowości Nowa Wieś Wielka, na wschód od torów kolejowych.

Arkusze 2 – powierzchnia 0,62 ha – teren położony przy zachodnim brzegu jeziora Jezuickiego,

Arkusze 3 – powierzchnia 9,82 ha – teren położony ok 3 km od miejscowości Nowa Wieś Wielka w kierunku północno-zachodnim, od wschodu graniczący z drogą krajową, a od zachodu z torami kolejowymi

Przy czym, jak wspomniano wyżej, w niniejszej prognozie wzięto pod uwagę wyłącznie teren obejmujący Arkusze 1 dotyczący zamiany fragmentu terenu oznaczonego symbolem 23RL w

¹ Według art. 17 pkt 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717)

² Według § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587)



obowiązującym mpzp na teren 1MN w rozważanym projekcie planu. Obszary znajdujące się na Arkuszu 2 i 3 są objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego., a ich zmiana przeznaczenia i zagospodarowania jest nieznaczna pod względem finansowym dla gminy. Z tego względu zostały one wykluczone w dalszych bilansach przedmiotowej prognozy.

Bilansu terenu dokonano na podstawie projektu planu m.p.z.p. przy pomocy programu komputerowego Auto Cad. Tolerancja błędu to ok 2%.

symbol terenu	powierzchnia terenu (m kw)	tereny zainwestowane (m kw.)	tereny niezainwestowane (m kw.)
1MN	12460	11000	1460
2MN	9086	2697	6389
SUMA MN	21546	13697	7849
1KD-D	1398	1398	0
2KD-D	3152	3152	0
1KDxs	145		145
2KDxs	1335		1335
SUMA KD	6030	4550	1480
KDW	201		201
SUMA KDW	201		201
ŁĄCZNIE POWIERZCHNIA TERENU	27777	18247	9530

Zgodnie z powyższą tabelą z prognozy zostały wykluczone tereny zainwestowane tj. objęte obowiązującym planem miejscowym lub na których w chwili obecnej znajduje się już zabudowa mieszkaniowa. Łącznie stanowią one powierzchnię 18247 m kw dla terenu Arkusza 1.

7. STRUKTURA WŁASNOŚCI

Struktura własności terenów, zbadana została na podstawie wypisu z rejestrów gruntów Gminy Nowa Wieś Wielka sporządzonego dnia 30.05.2012 r.

lp.	oznaczenie w sporządzanym planie miejscowym	właściciele terenu	uwagi
1	1MN, 2MN, KDW, 2KDxs	własność prywatna	brak
4	1 i 2KDD, 1KDxs	własność gminy	brak

8. USTALENIA PLANU

Przedmiotem ustaleń planu, które wchodzących w zakres opracowania prognozy to tereny dla których przyjęto następujące przeznaczenie:

- tereny zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN**;
- tereny komunikacji:
 - dróg publicznych oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 1KDxs i 2KDxs**;
- dróg wewnętrznych oznaczonej symbolem: **KDW**.



Przedmiotowy plan jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Nowa Wieś Wielka (Uchwała Nr XLI/418/10 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 5 października 2010r.

Lp	Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Powierzchnia	Powierzchnia	Udział procentowy
		[m ²]	[ha]	[%]
1	1MN - 2MN	7849	0,78	82,36%
2	1-2KD-D , 1-2KDxs	1480	0,15	15,53%
3	KDW	201	0,02	2,11%
RAZEM		9530	0,953	100,00%

9. SZACOWANY BILANS TERENU

Poniższy bilans terenu dotyczy wyłącznie terenów nowo zainwestowanych.

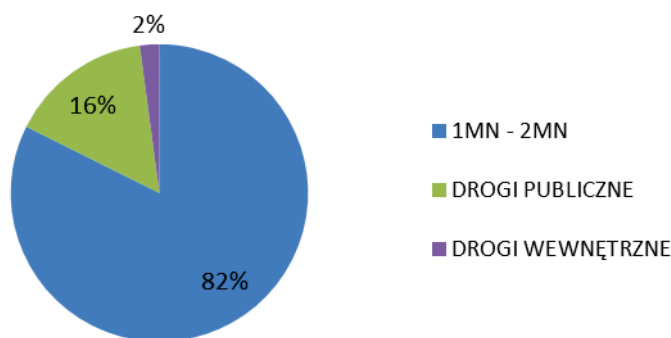


Diagram z udziałem procentowym terenów objętych niniejszą prognozą finansową.

Z opracowywania prognozy wykluczone zostało 1,83 ha terenów zainwestowanych (obejmujących wspomniane wyżej działki, których zlokalizowane są gospodarstwa domowe oraz tereny ujęte w obowiązującym miejscowym planie).

W prognozie wzięto zatem pod uwagę tereny o łącznej powierzchni ok 0,9530 ha.

10. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE

10.1. Wysokości przyjętych stawek podatku od nieruchomości

Przy szacowaniu wpływu ustaleń planu na podatek nieruchomości wzięto wyłącznie pod uwagę te tereny, na których po uchwaleniu planu wystąpi zmiana wielkości tego podatku.

W gminie Nowa Wieś Wielka w 2014 roku obowiązują następujące stawki podatkowe przyjęte Uchwałą nr XXX/290/13 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 28 października 2013r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości:



Lp	Przedmiot opodatkowania	Stawka podatkowa od 1m kw. powierzchni/rok
1	od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	0,84 zł
2	od gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych	4,56 zł
3	od gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,35 zł
4	od budynków lub ich części mieszkalnych	0,68 zł
5	od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	18,20 zł
6	od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	10,75 zł
7	od budynków lub ich części związanych z udzieleniem świadczeń zdrowotnych, w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	4,68 zł
8	od budynków lub ich części pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego oraz organizacje pożytku publicznego: garaży wolnostojących, gospodarczych, letniskowych innych	3,63 zł
9	budynków gospodarczych o charakterze rolniczym (stajnia, obora, chlew, stodoła), zlokalizowanych na gruncie niestanowiącym gospodarstwa rolnego	2,15 zł
10	budynków rekreacji indywidualnej (letniskowych), w rozumieniu § 3 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki o takim charakterze i ich usytuowanie	7,73 zł
11	od budowli	2% wartości budowli

10.2. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości

Po uchwaleniu planu zakłada się, że nastąpi wzrost podatku od nieruchomości, związany ze wzrostem powierzchni terenów przeznaczonych pod inwestycję.

W warunkach polskiego prawa istnieją trzy typy podatku : od nieruchomości, podatek rolny i leśny. Zatem, w przypadku przeznaczenia w planie terenów rolnych bądź leśnych na cele mieszkaniowe bądź związane z działalnością gospodarczą niewątpliwie nastąpi wzrost dochodów z tytułu podatków.

- Wzrost podatku od gruntu

Wzór: [powierzchnia terenów inwestycyjnych w m²] x [wzrost stawki podatku od gruntu za 1m²] = [wzrost podatku od gruntu]



Lp.	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenów inwestycyjnych [m ²]	Wzrost stawki podatku od gruntu od 1m ² powierzchni	Wzrost podatku od gruntu
1	1 i MN	7849	0,35 zł	2 747,15 zł
RAZEM				2 747,15 zł

Przyjęta stawka podatku od nieruchomości od gruntów jest obowiązująca na rok 2014.

- Podatek od nowej powierzchni użytkowej

Określenie nowej powierzchni użytkowej:

Wzór: $[powierzchnia\ terenów\ inwestycyjnych\ w\ m^2] \times [Przyjęty\ wskaźnik\ zabudowy] \times [Przyjęty\ wskaźnik\ pow.\ użytkowej] \times [liczba\ kondygnacji] = [nowa\ powierzchnia\ użytkowa]$

Lp.	Przeznaczenie terenu	Pow. terenów inwest. [m ²]	Wskaźnik zabudowy	Wskaźnik pow. użytkowej	Liczba kond.	Nowa pow. użytkowa [m ²]
1	1 i 2 MN	7849	0,3	0,72	2	3390,77
RAZEM						3390,77

Przy założeniu, że działki na terenie /na podstawie projektu mpzp/:

- MN mają 30% wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, budynek 2-kondygnacyjny, a wskaźnik powierzchni użytkowej budynku wynosi 0,72

Wzór: $[nowa\ powierzchnia\ użytkowa\ w\ m^2] \times [stawka\ podatku\ od\ powierzchni\ użytkowej\ za\ 1m^2] = [podatek\ od\ powierzchni\ użytkowej]$

Lp.	Przeznaczenie terenu	Nowa pow. użytkowa [m ²]	Podatek od pow. użytkowej za m ² [zł]	Podatek od powierzchni użytkowej [zł]
1	1 i 2 MN	3391	0,68 zł	2 305,72 zł
RAZEM				2 305,72 zł

Przyjęta stawka podatku od powierzchni użytkowej jest obowiązująca na rok 2014.

10.3. Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy

Brak wpływów wynikających ze sprzedaży. Gmina na tym terenie nie posiada działek przeznaczonych na sprzedaż.

10.4. Prognozowane wpływy z renty planistycznej

Obowiązek zapłaty renty planistycznej³ występuje w momencie gdy wskutek uchwalenia mpzp wzrosła wartość objętej nim działki, a właściciel zbywa tę nieruchomość. Gmina może wystąpić do właściciela o zapłatę renty planistycznej w ciągu 5 kolejnych lat od daty uchwalenia planu

³ Kwestię opłaty planistycznej normuje art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 z późniejszymi zmianami



miejscowego. Wysokość renty planistycznej jest procentowo określana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i nie może być ona wyższa niż 30%⁴.

Wymiar renty jest liczony od różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed wejściem w życie planu, a wartością na dzień zbycia.

Teren, którego wartość potencjalnie może wzrosnąć w wyniku uchwalenia planu, jest to teren przeznaczony w mpzp pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz usługową. Przewiduje się prawdopodobieństwo zbycia tych działek przed upływem 5 lat na poziomie 0,1.

Przy założeniu że:

- stawka renty planistycznej ustalona dla niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniesie: 30%,
- średnia cena gruntu rolnego, wynosi – 10 zł/m²,
- średnia cena gruntu niezbrojonego w gminie Nowa Wieś Wielka wynosi – 40 zł/m²

Wzór: [procentowa stawka renty ustalona przez gminę] x [wzrost wartości nieruchomości po uchwaleniu planu] x [powierzchnia nieruchomości w m²] x [prawdopodobieństwo zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat] = [renta planistyczna]

Stawka renty planistycznej	Wzrost wartości nieruchomości po uchwaleniu planu [zł]	Powierzchnia nieruchomości [m ²]	Prawdopodobieństwo zbycia działek przed upływem 5 lat	Zysk z renty planistycznej
0,3	30,00 zł	7849	0,05	3 532,05 zł
RAZEM				3 532,05 zł

10.5. Prognozowane wpływy z opłat adiacenckich

Opłata adiacencka dotyczy właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek scalenia lub podziału nieruchomości bądź budowy urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Opłaty adiacenckie nie dotyczą nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne lub leśne.

Najważniejsze regulacje prawne dotyczące opłat adiacenckich zawarte są w ustawie o gospodarce nieruchomościami⁵.

Opłata adiacencka ustalana jest na podstawie decyzji wójta, burmistrza, prezydenta miasta, jak również przez radę gminy w przypadku uchwał o scalaniu i podziale nieruchomości.

Zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami art. 98a - opłata adiacencka nie może przekroczyć 30% wzrostu wartości nieruchomości w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem, a w przypadku wzrostu wartości spowodowanej scaleniem i podziałem lub budową urządzeń infrastruktury technicznej (art. 146) - 50% wzrostu tej wartości.

- Opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości

Przy założeniu że:

- stawka opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości wyniesie: 30%,
- średnia cena gruntu budowlanego niezbrojonego w gminie Nowa Wieś Wielka wynosi – 40 zł/m²,

⁴ Zgodnie z art. 58 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 z późniejszymi zmianami

⁵ Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741) z dnia 21 sierpnia 1997 r. z późniejszymi zmianami



- wykluczeniu uległy tereny, które w chwili obecnej są już podzielone na odpowiedniej wielkości działki (łącznie wykluczono 5733 m kw,,)

Stawka opłaty adiacenckiej	Wzrost wartości nieruchomości po podziale	Powierzchnia nieruchomości	Zysk z opłaty adiacenckiej [zł]
0,3	20,00 zł	1460	8 760,00 zł
RAZEM			8 760,00 zł

- Opłata adiacencka z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej

Nie przewiduje się z uwagi na brak odpowiedniej uchwały w tym zakresie.

10.6. Prognozowane wpływy z opłaty od czynności cywilnoprawnej

Podatek od czynności cywilno-prawnych (opłata skarbową) jest to dodatkowy podatek odprowadzany od transakcji przenoszenia własności rzeczy i praw majątkowych w tym sprzedaży mieszkań, domów, ziemi itp. Zwyczajowo opłatę tę ponosi kupujący (co jest podawane w umowie). Aktualną wysokość tej opłaty ustala ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych z 9 września 2000, dziennik ustaw nr 86, poz 959 z p.zm.)

Opłaty od czynności cywilnoprawnych są formą podatku dochodowego od transakcji przenoszenia własności rzeczy i praw majątkowych. Stanowią one 2% wartości nieruchomości w chwili sprzedaży. Podatek ten stanowi dochód gminy.

Zakłada się iż nastąpi przede wszystkim obrót nieruchomości w obrębie terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym i usługowym.

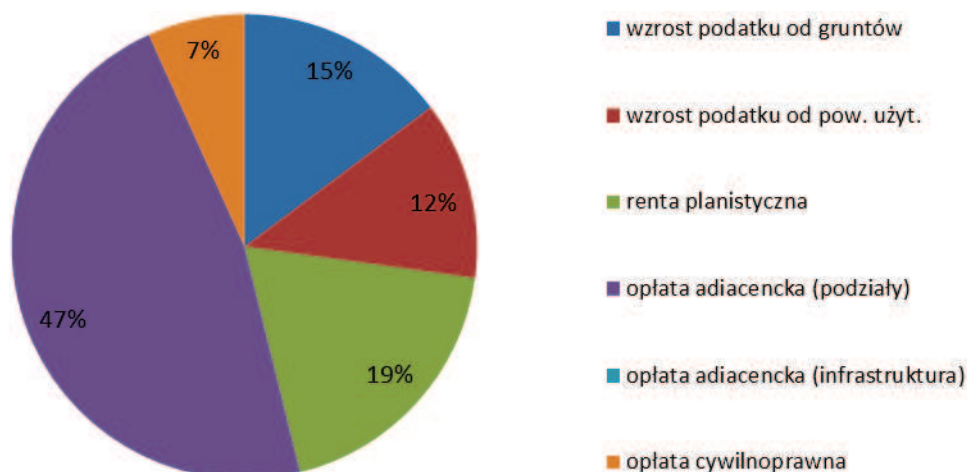
Przyjęte zostało iż w czasie obowiązywania prognozy sprzedane zostanie 25% nieruchomości z średnia cena 1m² działki budowlanej wynosi 40,0 zł

Wzór: $[opłata\ od\ czynności\ cywilnoprawnej\ w\ \%] \times [wartości\ nieruchomości\ w\ zł] \times [powierzchnia\ nieruchomości\ w\ m^2] = [zysk\ z\ opłat\ od\ czynności\ cywilnoprawnych]$

Stawka opłaty cywilnoprawnej	Przyjęty wskaźnik sprzedaży nieruchomości	Wartość nieruchomości za 1 m2 [zł]	Powierzchnia nieruchomości [m2]	Zysk z opłaty od czynności cywilnoprawnej [zł]
2,00%	0,2	40,00 zł	7849	1 255,84 zł
RAZEM				1 255,84 zł

10.7. Szacunkowy zysk z realizacji założeń planu

Diagram z udziałem procentowym prognozowanych dochodów wynikających z założeń planu.



Uwaga: Diagram przedstawia wpływy z założeń planu na dzień dzisiejszy bez uwzględnienia 10 letniego czasookresu trwania prognozy.

11. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WYDATKI GMINY

11.1. Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów.

Koszty wykupu gruntów

Zakłada się konieczność wykupu terenu pod drogi publiczne. Ustalono średnią cenę wykupu gruntu pod infrastrukturę techniczną w wysokości 20 zł za 1 metr².

Lp	Rodzaj dróg	Powierzchnia terenów [m2]	Cena wykupu za 1 m2 [zł]	Koszt wykupu
1	2KDxs	1335	20,00 zł	26 700,00 zł
RAZEM				26 700,00 zł

Prognoza nie uwzględnia kosztów związanych z utrzymaniem wykupionych gruntów pod drogi publiczne (w tym oczyszczania, odśnieżania, remontów itp.)

11.2. Koszty z wyłączenia gruntów z produkcji rolnej

Nie przewiduje się.

11.3. Koszty budowy i rozbudowy ulic

Nie przewiduje się w przeciągu najbliższego 10 letniego okresu.

11.4. Koszty budowy infrastruktury technicznej



Nie przewiduje się.

11.5. Koszt sporządzenia planu.

Łącznie z wydatkami administracyjnymi związanymi ze sporządzeniem planu w tym wydatki na ogłoszenia w prasie miejscowej i inne wydatki proceduralne Gmina poniesie jednorazowy wydatek na sporządzenie mpzp równy: **14 022 zł.**

12. OCENA EFEKTYWNOŚCI PLANU

12.1. Kryteria oceny efektywności planu

- Przyjęto 10 letni okres funkcjonowania planu,
- Ocena efektywności planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została na 10 lat z coroczną analizą bilansu wydatków i wpływów,
- Szacowane kwoty zawierają podatek VAT,
- Jednorazowy koszt za sporządzenie mpzp nastąpi w pierwszym roku budżetowym,
- **Wykup terenów pod infrastrukturę techniczną** nastąpi w ciągu drugiego roku obowiązywania planu
- Przy wpływach ze **wzrostu podatku od nieruchomości gruntowych** przyjęto wzrost od drugiego roku po uchwaleniu planu:
 - w 2 roku założono 10% wpływu ze wzrostu,
 - w 3 roku założono 15% wpływu ze wzrostu,
 - w 4 roku założono 20% wpływu ze wzrostu,
 - od 5 do 10 roku założono 25% wpływu ze wzrostu,
- Przy wpływach ze **wzrostu podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych** przyjęto wzrost od drugiego roku po uchwaleniu planu:
 - w 2 roku założono 10% wpływu ze wzrostu
 - w 3 roku założono 15% wpływu ze wzrostu
 - w 4 roku założono 20% wpływu ze wzrostu
 - od 5 do 10 roku założono 25% wpływu ze wzrostu,
- Przy wpływach z **renty planistycznej** założono że pobór opłat nastąpi w 2,3, 4 i 5-tym roku funkcjonowania planu w 25% na każdy rok.
- Przy wpływach z **opłaty cywilnoprawnej** założono że pobór opłat nastąpi od 2 roku funkcjonowania planu w ciągu 5 lat.
- Stopa dyskontowa za pomocą której uwzględnia się wartość pieniądza w czasie na poziomie 10%

Stopa dyskonta jest stopą zrzeczenia się przyszłych środków finansowych na rzecz aktualnie dostępnych środków. Istnienie stopy dyskontowej wynika ze zmienności wartości pieniądza w czasie i obrazuje stosunek, w jakim przyszły kapitał zrównuje swoją efektywną wartość z kapitałem bieżącym. Jest to stosunek kwoty dyskonta do wartości przyszłej kapitału, wyrażony w procentach.

Stopa dyskontowa umożliwia dyskontowanie, czyli przeliczenie przyszłej wartości kapitału na jej wartość bieżącą.

Do oceny efektywności inwestycji przyjęto metodę NPV (ang. Net Present Value), która należy do kategorii metod dynamicznych i jest oparta o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych przy zadanej stopie dyskonta.

Wskaźnik - NPV który użyto w tabeli, określany jest wzorem:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - I_0$$



gdzie:

- NPV - wartość bieżąca netto,
- CF_t - przepływy gotówkowe w okresie t ,
- r - stopa dyskonta,
- I_0 - nakłady początkowe,
- t - okres dyskontowania

Zaktualizowana wartość netto opiera się na prognozowanych przepływach pieniędzy dla czasu późniejszego. Na tej podstawie można określić efektywność (opłacalność) podejmowanych działań rozwojowych (uchwalenie planu miejscowego. Przy określaniu wartości bieżącej netto (NPV), stopa dyskonta (r) odzwierciedla koszt kapitału, powiększony o poziom ryzyka związany z danym projektem. Metoda ta może posłużyć zarówno do oceny efektywności poszczególnych koncepcji planów miejscowych, jak i konkretnych skutków ekonomicznych uchwalenia tych planów.

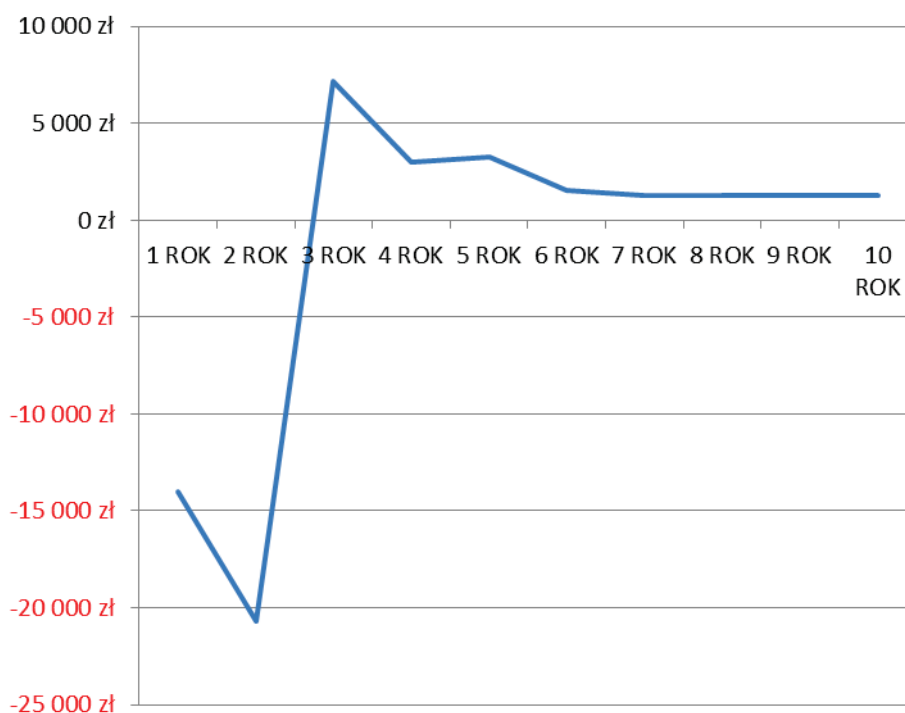


12.2. Tabela kosztów i zysków gminy na okres 10 lat.

		WARTOŚĆ ŁĄCZNA	POSZCZEGÓLNE LATA									
			1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK	6 ROK	7 ROK	8 ROK	9 ROK	10 ROK
KOSZTY												
SPORZĄDZENIE ZMIANY PLANU		14 022,00 zł	14 022 zł									
WYKUPY I ODROLNIENIA	wykup terenów pod infrastrukturę techniczną	26 700,00 zł		26 700 zł								
	wyłączenie gruntu z produkcji leśnej	- zł										
INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA		- zł										
INFRASTRUKTURA SIECIOWA	kanalizacja sanitarna	- zł										
	sieć wodociągowa	- zł										
RAZEM			14 022 zł	26 700 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
ZYSKI												
NIERUCHOMOŚCI	wzrost podatku od gruntów	2 747,15 zł		275 zł	412 zł	549 zł	687 zł	687 zł	687 zł	687 zł	687 zł	687 zł
	wzrost podatku od pow. użyt.	2 305,72 zł		231 zł	346 zł	461 zł	576 zł	576 zł	576 zł	576 zł	576 zł	576 zł
OPŁATY	renta planistyczna	3 532,05 zł		883 zł	883 zł	883 zł	883 zł					
	opłata adiacencka (podziały)	8 760,00 zł		4 380 zł	4 380 zł							
	opłata adiacencka (infrastruktura)	- zł										
	opłata cywilnoprawna	1 255,84 zł		251 zł	251 zł	251 zł	251 zł	251 zł				
RAZEM			0 zł	6 019 zł	7 155 zł	3 028 zł	3 280 zł	1 514 zł	1 263 zł	1 263 zł	1 263 zł	1 263 zł
BILANS KOSZTÓW I ZYSKÓW												
OGÓŁEM			-14 022 zł	-20 681 zł	7 155 zł	3 028 zł	3 280 zł	1 514 zł	1 263 zł	1 263 zł	1 263 zł	1 263 zł
ZYSK/KOSZT dziesięcioletni przed dyskontowaniem												-14 672 zł
stopa dyskontowa												0,1
zaktualizowana wartość netto - NPV*												-4 496 zł



12.2. Wykres liniowy prognozowanych kosztów i zysków gminy na okres 10 lat.



13. WNIOSKI I ZALECENIA

Dążeniem prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chmielnikach i Nowej Wsi Wielkiej, było określenie potencjalnych kosztów i zysków dla gminy z tytułu uchwalenia wyżej wymienionego planu na danym terenie.

Na wstępie zebrano wszystkie niezbędne dane, które uzyskano z Urzędu Gminy Nowa Wieś Wielka jak i z samego rynku nieruchomości. Następnie dokonano wykluczenia projektowanych terenów, które w chwili obecnej są już zainwestowane i obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego o podobnym przeznaczeniu obszarów. Innymi słowy wykluczono tereny dla których nie zachodzi istotna zmiana dla budżetu gminy, lub dla których zmiana mpzp nie wpływa w istotny sposób na finanse gminy. Po weryfikacji obszarów, w prognozie wzięto pod uwagę tereny o łącznej powierzchni ok 0,95 ha. Większość z nich uległa zmianie z obszarów rolnych i gruntów nieużytkowych, które nie generują potencjalnych zysków dla gminy na tereny mieszkaniowe.

Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów jest z perspektywy dziesięcioletniego okresu czasu niekorzystne ekonomicznie. Przewiduje się, iż zaktualizowana wartość netto (wartość bieżąca netto) wyniesie niecałe **-4,5 tysięcy złotych**. Gmina poniesie koszty wynikające z konieczności wykupu gruntu pod drogę publiczną. Pozostałymi wydatkami gminy Nowa Wieś Wielka po uchwaleniu planu będzie wyłącznie koszt związany ze sporządzeniem planu. Przewiduje się, iż koszty obciążą budżet gminy w pierwszym i drugim roku obowiązywania planu.

Należy jednak zwrócić uwagę, iż celem uchwalenia przedmiotowego projektu planu jest usprawnienie i ulepszenie funkcjonowania obowiązujących planów, i częściowe wprowadzenie nowych terenów pod inwestycję.

Przeprowadzona powyżej analiza ekonomiczna nie wykazuje zasadności realizacji planu, jednakże należy zaznaczyć, że wykazana strata nie będzie stała. Przewiduje się, że znaczne wydatki w



pierwszych dwóch latach z budżetu gminy zostaną zrekompensowane drobnymi zyskami już w trzecim roku od uchwalenia planu i przewiduje się ich stałość w całym okresie obowiązywania planu.

Przedstawiony w prognozie wynik finansowy przedsięwzięcia może być przekalkulowany lub niedoszacowany. Czynniki zewnętrzne, na które autorzy prognozy nie mają wpływu, takie jak: nieprzewidywalność cen rynkowych, zmienność koniunktury gospodarczej, czy też tempo realizacji inwestycji powodują, iż uzyskany wynik jest obarczony wysokim prawdopodobieństwem błędu. Dlatego analizę opłacalności założenia planistycznego należy traktować jako wskazówkę w dalszej polityce finansowej gminy. Ponadto ma uzmysłwić wzajemne proporcje kosztów- dochodów wynikających z ustaleń planistycznych.

Szacunkowe wielkości podane w niniejszym opracowaniu nie należy traktować jako podstawy do wydania decyzji podatkowych oraz decyzji związanych z pobieraniem opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu i innych roszczeń finansowych.