

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NOWEM
z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części miasta Nowe w rejonie ulic: Zduńskiej, Kościuszki, Garbuzy i Kniatek.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwały Nr LXI/387/23 Rady Miejskiej w Nowem z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części miasta Nowe w rejonie ulic: Zduńskiej, Kościuszki, Garbuzy i Kniatek, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe przyjętego przez Radę Miejską w Nowem uchwałą Nr XI/85/15 Rady Miejskiej w Nowem z dnia 28 października 2015 r., Rada Miejska w Nowem uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części miasta Nowe w rejonie ulic: Zduńskiej, Kościuszki, Garbuzy i Kniatek, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr LXI/387/23 Rady Miejskiej w Nowem z dnia 30 sierpnia 2023 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe”, stanowiący **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2**;
- 3) rozstrzygnięcie 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**;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące **załącznik nr 4**.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - e) wymiarowanie,
 - f) strefa „A” ochrony konserwatorskiej,
 - g) budynek objęty ochroną na podstawie planu miejscowego (ujęty w gminnej ewidencji zabytków),

h) obszar objęty ochroną na podstawie planu miejscowego (ujęty w gminnej ewidencji zabytków),

i) przeznaczenie terenów:

- **MW-MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **KDD** – teren drogi dojazdowej,
- **KPP** – teren komunikacji pieszej,
- **CZ** – teren cmentarza zamkniętego,
- **ZP** – teren zieleni urządzonej;

2) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczym i budynku garażowym – należy przez to rozumieć również budynek gospodarczo-garażowy;
- 2) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku, z wyłączeniem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, zadaszeń tarasów, zadaszeń ogrodów zimowych oraz dachu nad garażem dobudowanym do budynku, wiat, ramp oraz stref dostaw;
- 3) głównej kalenicy budynku – należy przez to rozumieć najwyższej położoną kalenicę powstałą na przecięciu górnych krawędzi połączi dachu;
- 4) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej lub garażu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowo planowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności: izolacji termicznej budynku, wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m;
- 6) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 7) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będących przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 8) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć w szczególności przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 10) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;

- 11) terenie – należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 12) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 13) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);
- 14) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Planem objęto obszar o powierzchni około 4,41 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **MW-MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 5) **KPP** – teren komunikacji pieszej;
- 6) **CZ** – teren cmentarza zamkniętego;
- 7) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 15,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) na rysunku planu określono nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) odległość poszczególnej linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnej linii wymiarowania, może ona także przebiegać po elewacji frontowej istniejącej zabudowy;
- 3) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków:
 - a) o wskaźnikach większych niż te określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone,
 - b) o formie dachów innych niż ustalone w planie z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu lub stropodachu istniejącego budynku przy przeprowadzeniu remontu, rozbudowy, nadbudowy w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone;
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem robót budowlanych, w ramach placu budowy;

- 5) dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się w terenach wydzielanie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielania:
 - a) dróg wewnętrznych i dojazdów,
 - b) terenów i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - c) działki na cel powiększenia sąsiedniej działki (wydzielenie o charakterze regulacyjnym).

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obszar objęty planem położony jest w Nadwiślańskim Parku Krajobrazowym i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 2) zasięg ewentualnej uciążliwości dla środowiska, wynikający z prowadzonej działalności w ramach usług, powinien być ograniczony do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, oddziaływanie to nie może także negatywnie wpływać na stan środowiska, w tym na grunt, wody podziemne oraz powietrze atmosferyczne;
- 3) dla terenów **MW-MN-U** i **MN-U** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, określony w przepisach odrębnych
- 4) dla terenu **MN** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, określony w przepisach odrębnych;
- 5) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – ustalenia zawarte w przedmiotowym planie miejscowym spełniają wymogi zasad kształtowania krajobrazu.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla części terenu objętego planem ustanawia się strefę „A” ochrony konserwatorskiej wyznaczoną na rysunku planu, objętą ochroną na podstawie planu miejscowego;
- 2) dla terenu objętego planem ustanawia się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, strefę ochrony ekspozycji oraz strefę „W” ochrony archeologicznej, objęte ochroną na podstawie planu miejscowego;
- 3) dla strefy „A” i „B” ochrony konserwatorskiej ustala się następujące zasady ochrony:
 - a) zachowanie proporcji wysokościowych zabudowy kształtujących sylwetę zespołu historycznego miasta,
 - b) zachowanie charakteru poszczególnych wnętrz urbanistycznych,
 - c) zachowanie rozplanowania placów i ulic, ich szerokości i przekroju z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - d) utrzymanie historycznych linii zabudowy,
 - e) utrzymanie i stosowanie historycznych wysokości i proporcji budynków, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych z dopuszczeniem materiałów współczesnych imitujących materiały historyczne,
 - f) zachowanie lub nawiązanie zagospodarowaniem terenu do historycznego podziału działek,

- g) dostosowanie nowej zabudowy, wprowadzanej do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów wraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - h) zachowanie i rewitalizacja historycznej zieleni komponowanej,
 - i) zachowanie, bez możliwości zabudowy, terenu nieczynnego cmentarza z rewitalizacją istniejącej zieleni,
 - j) usuwanie obiektów dysharmonizujących, uporządkowanie zapleczy działek z zachowaniem wartościowej zabudowy historycznej i likwidacją zabudowy bezwartościowej,
 - k) nakaz wkomponowania wolnostojących garaży, obiektów gospodarczych lub zespołów takiej zabudowy do otoczenia z uwzględnieniem materiałów i kolorystyki,
 - l) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zespołu zabytkowego przez nawiązanie do historycznego programu mieszkaniowo-usługowego i eliminacji funkcji uciążliwych,
 - m) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów mogących stanowić dominanty wysokościowe;
- 4) dla strefy „W” ochrony archeologicznej ustala się następujące zasady ochrony:
- a) w granicach strefy „A” wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w granicach strefy „B” wymagany jest nadzór archeologiczny nad pracami ziemnymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla strefy ochrony ekspozycji ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych lub urządzeń do 15,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została określona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) w granicach obszaru objętego planem znajdują się budynki oraz obszar o wartości historyczno-kulturowej, ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie planu miejscowego:
- a) dom przy ul. Garbuzy 7 na działce nr 911/1 (WEZ),
 - b) dom przy ul. Garbuzy 18 na działce nr 1168/1 (WEZ),
 - c) dom przy ul. Kościuszki 11 na działce nr 1163/2,
 - d) kamienica w zespole młyna przy ul. Kościuszki 13 na działce nr 1163/4 (WEZ),
 - e) budynek młyna w zespole młyna przy ul. Kościuszki 15 na działce nr 1162/1 (WEZ),
 - f) spichlerz w zespole młyna przy ul. Kościuszki 15 na działce nr 1162/1 (WEZ);
 - g) cmentarz żydowski przy ul. Garbuzy (WEZ);
- 7) dla budynków wymienionych w pkt 6 ustala się następujące zasady ochrony:
- a) nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej zabudowy w zakresie gabarytu, kształtu pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego (tj. gzymsów, cokołów, sztukaterii), rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką,
 - b) zakaz tynkowania i ocieplania ceglanych elewacji,
 - c) przy robotach budowlanych na elewacji budynków, nakaz renowacji oraz przywrócenia elementów wystroju i detalu architektonicznego odpowiedniego do epoki, w której dany obiekt powstał,
 - d) kolorystyka elewacji tynkowanych budynków stonowana w odcieniach kolorów pastelowych, barw ziemi,

- e) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej, z zachowaniem podziałów lub zachowanych przekazów ikonograficznych,
- f) zakaz nadbudowy obiektów.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) na terenie objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 2) dla terenu objętego planem, w związku z rekomendacjami i wnioskami wynikającymi z audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego, należy:
 - a) realizować budynki o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu,
 - b) stosować pokrycia dachowe o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości i czerni z wykluczeniem stosowania barw intensywnych i jaskrawych.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się - nie ustala się na rysunku planu granic obszaru objętego scaleniem i podziałem nieruchomości.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się - w zagospodarowaniu terenów objętych opracowaniem ze względu na sąsiedztwo terenu cmentarza zamkniętego (teren **1CZ**) występują ograniczenia dotyczące zaopatrzenia budynków w wodę z własnych ujęć (studni wierconych), zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z dróg miejskich: ul. Zduńska, ul. Kościuszki i ul. Garbuzy (poza granicami opracowania planu);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych należy realizować w ilości minimum, dla zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej - 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - mieszkaniowej wielorodzinnej - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - usługowej – 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy;

- b) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy realizować w przypadku nowo wybudowanego budynku, rozbudowy budynku lub zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku, ustalenie to nie dotyczy w przypadku przeprowadzenia remontu i przebudowy istniejącego budynku,
 - c) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,
 - d) do bilansu wlicza się także miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w garażu,
 - e) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość utworzenia nowej drogi, bądź dojazdu celem zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
- 7) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 8) zaopatrzenie w wodę:
- a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 32$ mm,
 - b) w terenach objętych opracowaniem zakazuje się wykonywania ujęć wody (studni wierconych) ze względu na cmentarz zamknięty (teren **1CZ**), a także wykorzystywania jej na potrzeby gospodarcze;
 - c) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody (hydranty) w odpowiedniej ilości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) odprowadzenie ścieków:
- a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 160$ mm, natomiast w przypadku kanalizacji tłocznej przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 63$ mm,
 - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość ich odprowadzania do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) w postaci linii kablowych podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia – 0,4kV),
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dostępności komunikacyjnej;
- 11) zaopatrzenie w gaz:

- a) z istniejącej sieci gazowej w powiązaniu z siecią zewnętrzną oraz siecią wewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE Ø 32 mm,
 - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 12) zaopatrzenie w energię ciepłą – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z dachów – powierzchniowo w granicach terenu inwestycji (do gruntu) lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,
 - b) z powierzchni utwardzonych związanych z usługami – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub do urządzeń wodnych;
- 14) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 15) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. Należy uwzględniać ustalenia ogólne łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1MW-MN-U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej łącznie lub rozdzielnie w granicach terenu lub działki budowlanej.

3. Ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej łącznie lub rozdzielnie w granicach terenu lub działki budowlanej.

4. W terenie zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

5. W terenie zakazuje się:

- 1) lokalizacji usług związanych z: prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, blacharni, lakierni, stolarni, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów); usługami handlu dotyczącymi sprzedaży: materiałów budowlanych oraz surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków na otwartych placach składowych, myjni samochodowych oraz obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (np. zakłady pogrzebowe);
- 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w sposób uwzględniający ograniczenia lokalizacyjne wynikające z art. 73 ustawy z dnia 21 kwietnia 2001 r. – Prawo Ochrony Środowiska.

6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) teren położony jest częściowo w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, objętej ochroną na podstawie planu miejscowego - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w §10;
 - 2) teren położony jest częściowo w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, strefie ochrony ekspozycji oraz strefie „W” ochrony archeologicznej, objętych ochroną na podstawie planu miejscowego - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w §10;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02;
 - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,8;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy - 2,4;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej i mieszkaniowo usługowej – 30%,
 - b) usługowej – 20%;
 - 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
 - 9) parametry dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 12,0 m,
 - b) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
 - 10) parametry dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 4,5 m,
 - b) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 30°;
 - 11) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
 - 12) dostępność komunikacyjna – z terenu **1KDD** oraz z ulic: **Kościuszki i Zduńskiej** (poza granicami opracowania planu);
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1MN-U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej łącznie lub rozdzielnie w granicach terenu lub działki budowlanej.

3. W terenie zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych).

4. W terenie zakazuje się:

- 1) lokalizacji usług związanych z: prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, blacharni, lakierni, stolarni, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów); usługami handlu dotyczącymi sprzedaży: materiałów budowlanych oraz surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków na otwartych placach składowych, myjni samochodowych oraz obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (np. zakłady pogrzebowe);
- 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w sposób uwzględniający ograniczenia lokalizacyjne wynikające z art. 73 ustawy z dnia 21 kwietnia 2001 r. – Prawo Ochrony Środowiska.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren położony jest w strefie „A”, objętej ochroną na podstawie planu miejscowego - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w §10;
- 2) w terenie znajdują się obiekty o wartości historyczno-kulturowej, ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie planu miejscowego - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w §10;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 1,35;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej – 50%,
 - b) mieszkaniowo-usługowej – 40%,
 - c) usługowej – 20%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
- 9) parametry dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
 - b) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 10) parametry dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 4,5 m,
 - b) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 11) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
- 12) dostępność komunikacyjna – z terenu **1KDD**;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren położony jest w strefie „A”, objętej ochroną na podstawie planu miejscowego - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w §10;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 8) parametry dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - b) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 9) parametry dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 4,5 m,
 - b) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 10) dostępność komunikacyjna – z terenu **1KDD**;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren położony jest w strefie „A”, objętej ochroną na podstawie planu miejscowego - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w §10;
- 2) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą od 3,0 m do 10,5 m;
- 3) szerokość pasa jezdni lub pieszo-jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KPP** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji pieszej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren położony jest w strefie „A”, objętej ochroną na podstawie planu miejscowego - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w §10;
- 2) ciąg pieszy ogólnodostępny;
- 3) szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających wynoszącą 2,5 m.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1CZ** ustala się przeznaczenie – teren cmentarza zamkniętego.

2. Teren cmentarza żydowskiego o statusie zamknięty.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren położony jest w strefie „A”, objętej ochroną na podstawie planu miejscowego - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w §10;
- 2) teren stanowi obszar o wartości historyczno-kulturowej, ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęty ochroną na podstawie planu miejscowego - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w §10;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 5) dostępność komunikacyjna – z terenu **1KDD**.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1ZP i 2ZP** ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

2. W terenie dopuszcza się lokalizację: wszelkiej zabudowy związanej z funkcją podstawową, punktów widokowych, elementów i obiektów związanych z architekturą ogrodową, chodników, ścieżek rowerowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren **1ZP** (w części) oraz teren **2ZP** (w całości) położone są w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, objętej ochroną na podstawie planu miejscowego - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w §10;
- 2) teren **1ZP** położony jest częściowo w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, strefie ochrony ekspozycji oraz strefie „W” ochrony archeologicznej, objętych ochroną na podstawie planu miejscowego - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w §10;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 5%

8) parametry dla budynków:

a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,

b) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 30°;

9) dostępność komunikacyjna – z terenu **1KDD**;

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego.

§ 28. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXVIII/196/17 Rady Miejskiej w Nowem z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla obszaru miasta Nowe (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom., poz. 2277 z dnia 19 maja 2017 r.).

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

§ 30. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Nowe.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wojciech Kościński

Projekt został opracowany przez **Biuro Urbanistyczne Artur Składanek**, w składzie:

Projektant planu:

mgr Artur Składanek

Asystent projektanta:

inż. Agata Galczewska

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

mgr inż. Marta Wiśniewska

Autor prognozy skutków finansowych:

mgr Monika Bernacka-Klein

Okres opracowania: październik 2024 r.