



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 22 maja 2025 r.

Poz. 2573

UCHWAŁA NR XV/107/2025 RADY GMINY OBROWO

z dnia 13 maja 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrowo w miejscowości Zawały, dz. nr ewidencyjny 114/6

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, 1572, 1907, 1940) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 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), stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo przyjętego Uchwałą Nr XXIV/150/2000 Rady Gminy Obrowo z dnia 28 kwietnia 2000 r. Rada Gminy Obrowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrowo w miejscowości Zawały, dz. nr ewidencyjny 114/6, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej – rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały, który jest integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy

budowli, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 6) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z sąsiedztwem linii kolejowej.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem ze względu na brak występowania nie określa się: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się sytuowanie głównej kalenicy dachów budynków prostopadłe lub równoległe w stosunku do frontu działki budowlanej.

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

- 1) dopuszczalny poziomu hałasu dla terenu oznaczonego symbolem 1MN określony w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) realizację nowej zabudowy oraz zagospodarowanie terenów w oparciu o projektowanie uniwersalne;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) sposób usytuowania budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od niej lub bezpośrednio przy tej granicy, z zastrzeżeniem lit. a,
 - c) wysokość obiektów budowlanych, w tym:
 - budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - pozostałych obiektów budowlanych do 8,0 m, z wyłączeniem obiektów małej architektury;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) nakaz realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
 - b) realizację miejsc do parkowania jako miejsca terenowe lub jako miejsca garażowe,

- c) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na każdy 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) minimalną powierzchnię działek i minimalną szerokość frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 80° do 100°;
- 4) przepisy pkt 2 i 3 nie dotyczą działek pod realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z sąsiedztwem linii kolejowej, w odległości 20,0 m od granicy obszaru kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

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

- 1) układ komunikacyjny powiązany z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę, której fragment zlokalizowany jest w obszarze planu i oznaczony symbolem IKDZ;
- 2) układ komunikacyjny, który tworzy droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem IKDZ;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym – poprzez zachowanie ciągłości sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejące i projektowane wodociągi o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 100 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej,
 - b) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej:
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min. $\varnothing$ 160 mm,
 - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. $\varnothing$ 90 mm;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej:
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów min. $\varnothing$ 300 mm,
 - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. $\varnothing$ 90 mm,

- zakończonej odbiornikiem wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz odprowadzania ścieków deszczowych do ciągów kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na własnej działce,
 - d) odprowadzanie wód z terenów parkingów i dróg po uprzednim ich oczyszczeniu zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż Ø32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w szczególności paneli fotowoltaicznych, o mocy nieprzekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z urządzeń indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących oraz projektowanych sieci, urządzeń i instalacji telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) prowadzenie gospodarki odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokościach:

- 1) 25% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 14. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) utrzymanie istniejących zadrzewień leśnych na minimum 40% terenu powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w lit. b,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
 - f) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych do 10,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m,

g) geometrię dachów:

- budynków mieszkalnych: dachy strome o kącie nachylenia do 45°,
- budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub strome o kącie nachylenia do 35°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m²;

5) obsługę komunikacyjną terenu: z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, a do niego dochodzącej, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 6,0 m do 6,2 m.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

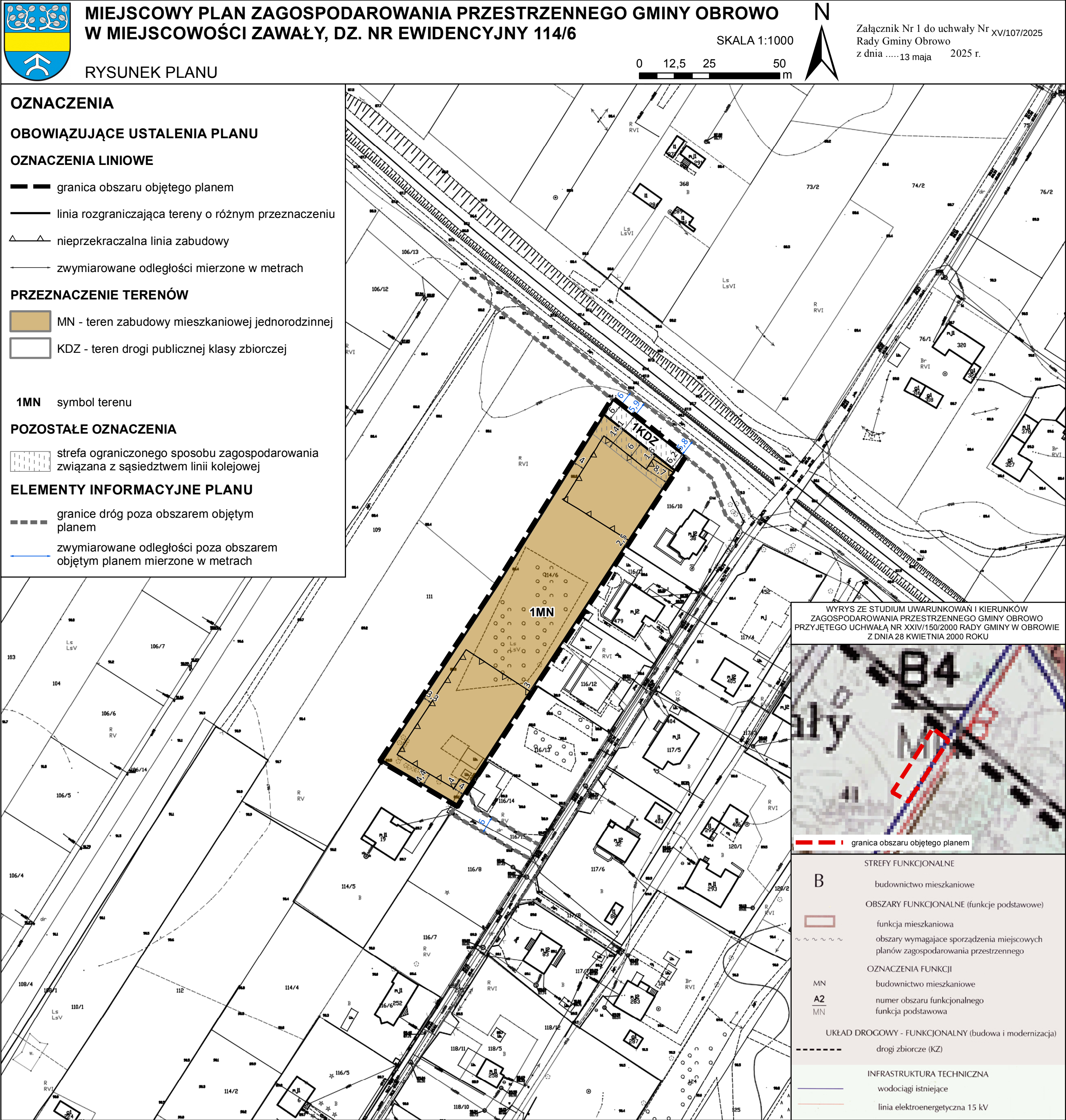
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrowo.

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

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Obrowo.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Popławski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/107/2025

Rady Gminy Obrowo

z dnia 13 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrowo w miejscowości Zawady, dz.
nr ewidencyjny 114/6**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrowo w miejscowości Zawady, dz. nr ewidencyjny 114/6 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 listopada 2024 r. do 13 grudnia 2024 r., uwagi można było wносить do dnia 30 grudnia 2024 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 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), do Wójta Gminy Obrowo nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/107/2025

Rady Gminy Obrowo

z dnia 13 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrowo w miejscowości Zawady, dz. nr ewidencyjny 114/6, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrowo w miejscowości Zawady, dz. nr ewidencyjny 114/6.

Projekt planu wyznacza fragment projektowanej drogi zbiorczej. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w planie miejscowym, należące do zadań własnych gminy, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego i obejmują budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Gminy Obrowo strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XV/107/2025

Rady Gminy Obrowo

z dnia 13 maja 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę