

# Gmina Nowa Wieś Wielka

<http://bip.nowawieswielka.pl/uchwala/740/xxxvii-371-22>

## XXXVII/371/22

<b>jakiego organu</b>	Rady Gminy
<b>z dnia</b>	23.05.2022
<b>w sprawie</b>	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylarnia S.A.”
<b>na podstawie</b>	Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.1) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) uchwała, co następuje:

Uchwała opublikowana w

Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 31.05.2022 poz. 2873

### Rozdział I

#### Przepisy ogólne

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kobylarnia S.A.” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Wieś Wielka (Uchwała Nr XXI/205/20 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 30 listopada 2020 r.), zwany dalej „planem”.

1. Granice obszaru objętego planem przedstawiono w sposób graficzny na rysunku planu.
2. Integralną część uchwały stanowią:
  - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kobylarnia S.A.” w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Wielka, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowa Wieś Wielka o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowa Wieś Wielka o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
  - 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 16°;
- 2) dachu stromym – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 16°, dwu- lub wielospadowy;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy;

- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 2,0 m,
  - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 2,0m;
- 4) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy),
  - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 5) przepisach odrębnych – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) terenie – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć uformowane w kształcie pasa o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m drzewa i krzewy, głównie zimozielone, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwartą strefę zieleni pełniącą funkcje estetyczne i osłonowe. Dopuszcza się przy kształtowaniu zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej uwzględnienie istniejącego zainwestowania terenu.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej oznaczony symbolem: P/U;
- 2) tereny lasów, oznaczone symbolami: 1ZL, 2ZL;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu oraz wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
  - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, przy czym rozbudowa możliwa jest zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy,
  - c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy,
  - d) lokalizację dojazdów.

**§ 5.** W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - c) przetwarzania odpadów destruktu asfaltowego;
- 2) dopuszcza się na terenie P/U lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, w postaci maksymalnie dwóch instalacji do produkcji mas bitumicznych, przy czym ich praca dopuszczona jest wyłącznie w godzinach od 6:00 do 22:00;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu;
- 6) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 16.

**§ 6.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla strefy „W” ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

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

**§ 9.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem P/U:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §14,
  - b) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej,
  - c) lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) zakaz lokalizacji zakładów należących do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zakaz lokalizacji inwestycji w zakresie składowania odpadów, unieszkodliwiania odpadów, segregacji odpadów,
  - f) zakaz lokalizacji usług, dla których istnieje nakaz zapewnienia odpowiedniego komfortu akustycznego w środowisku i zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - h) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,8,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 20%,
  - j) wysokość: do 13,0 m,
  - k) geometria dachu: dach płaski lub dach stromy, przy czym nie dotyczy: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
  - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

m) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 15 pkt 5, 6, 7,

n) dostęp do terenu zgodnie z § 15 pkt 4;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością oraz utwardzonych dojazdów, placów manewrowych i montażowych,

b) parkingów naziemnych i podziemnych,

c) kondygnacji podziemnych.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1ZL, 2ZL:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie terenu jako lasów lub gruntów leśnych służących produkcji leśnej,

b) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu, uproszczonym planem urządzenia lasu, albo innym dokumentem określającym sposób prowadzenia i kierunki gospodarki leśnej, z zastrzeżeniem lit c,

c) zakaz grodzenia terenów, z wyjątkiem przypadków wynikających z potrzeb prowadzenia gospodarki leśnej,

d) dostęp do terenu zgodnie z § 15 pkt 4;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) parkingów leśnych,

b) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej,

c) ogrodzeń wynikających z prowadzonej gospodarki leśnej,

d) urządzeń turystycznych,

e) ścieżek pieszych i rowerowych, w tym w ramach dróg leśnych.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDW:

1) ustala się:

a) teren drogi wewnętrznej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej i transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 „Pradolina Toruń-Eberswalde” – wody czwartorzędowe, będącego obszarem najwyższej ochrony (ONO), ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania ustaleń.

**§ 13.** 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 budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 7,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ochronę istniejącego ujęcia wód podziemnych oraz strefy ochrony bezpośredniej w promieniu 8m – 10m licząc od obudowy studni głębinowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) KDW – drogi wewnętrzne;
- 2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) 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;
- 4) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego:

Oznaczenia terenów

Obsługa komunikacyjna – oznaczenia dróg

P/U

KDW, istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej, zlokalizowanej poza granicami planu

1ZL

KDW

2ZL

KDW

- 5) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> obiektów produkcyjnych, składów, magazynów;
- 6) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 5 i 6 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, parkingach podziemnych lub garażach.

**§ 16.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci:

wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,

e) zaopatrzenie w gaz – zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,

g) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

h) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- z terenu P/U: do sieci kanalizacji deszczowej, na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,

- z terenów komunikacji i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej lub za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia,

j) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

k) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących lub słupowych.

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

## Rozdział III

### Przepisy końcowe

**§ 18.** Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 30%.

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

## Załączniki

[Z2 - uwagi](#) doc, 30 kB [metryczka](#)

<b>Wytworzył</b>	Rada Gminy Nowa Wieś Wielka
<b>Data wytworzenia</b>	23.05.2022
<b>Opublikował w BIP</b>	Szymon Giżycki

<b>Data opublikowania</b>	08.06.2022 11:26
<b>Liczba pobrań</b>	42

[Uzasadnienie](#) doc, 57 kB [metryczka](#)

<b>Wytworzył</b>	Rada Gminy Nowa Wieś Wielka
<b>Data utworzenia</b>	23.05.2022
<b>Opublikował w BIP</b>	Szymon Giżycki
<b>Data opublikowania</b>	08.06.2022 11:26
<b>Liczba pobrań</b>	41

[Z3 - finansowanie](#) doc, 36 kB [metryczka](#)

<b>Wytworzył</b>	Rada Gminy Nowa Wieś Wielka
<b>Data utworzenia</b>	23.05.2022
<b>Opublikował w BIP</b>	Szymon Giżycki
<b>Data opublikowania</b>	08.06.2022 11:26
<b>Liczba pobrań</b>	44

[Z4 - dane przestrzenne](#) gml, 14 kB [metryczka](#)

<b>Wytworzył</b>	Rada Gminy Nowa Wieś Wielka
<b>Data utworzenia</b>	23.05.2022
<b>Opublikował w BIP</b>	Szymon Giżycki
<b>Data opublikowania</b>	08.06.2022 11:26
<b>Liczba pobrań</b>	43

[Z1 - rysunek planu](#) pdf, 17.25 MB [metryczka](#)

<b>Wytworzył</b>	Rada Gminy Nowa Wieś Wielka
<b>Data utworzenia</b>	23.05.2022
<b>Opublikował w BIP</b>	Szymon Giżycki
<b>Data opublikowania</b>	08.06.2022 11:26
<b>Liczba pobrań</b>	62

## metryczka

<b>Wytworzył:</b>	Rada Gminy Nowa Wieś Wielka
<b>Data utworzenia:</b>	23.05.2022
<b>Opublikował w BIP:</b>	Szymon Giżycki
<b>Data opublikowania:</b>	08.06.2022 11:26
<b>Liczba wyświetleń:</b>	155