

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY NOWA WIEŚ WIELKA**  
**Z DNIA .....**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylarnia VII”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Nowa Wieś Wielka uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kobylarnia VII”, 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., zmieniona Uchwałą Nr XLII/369/14 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 29 września 2014 r.), zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają: droga wojewódzka nr 254, wschodnia granica działki ewidencyjnej nr 92 i północna granica działki ewidencyjnej nr 94/1, obręb Kobylarnia oraz zachodnia granica działki ewidencyjnej nr 12306/3 obręb Olimpín, które w sposób graficzny przedstawiono na rysunku planu.
3. Integralną część uchwały stanowią:
  - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kobylarnia VII” w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Wielka, stanowiący 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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
  - 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12° do 45°, co najmniej dwuspadowy;
  - 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) **obiekcie niekubaturowym** - rozumie się przez to obiekty liniowe;
  - 5) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek. 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),
    - tarasów i powierzchni utwardzonych;
  - 6) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 7) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
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 usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, oznaczony symbolem: **U/P**;
- 2) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem: **ZI**;
- 3) tereny komunikacji: dróg publicznych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**.

#### **§ 4**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

#### **§ 5**

1. 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 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów należących do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 działki budowlanej;
  - 6) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 16.
2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku: na terenie U/P nie ustala się lokalizacji zabudowy usługowej wymagającej dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

## § 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 nie podejmuje się ustaleń.

## § 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 oznaczonego symbolem: **U/P**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 14,
  - b) lokalizację zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
  - c) zakaz lokalizowania usług oświaty, zdrowia, związanych z lokalizacją budynków na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży,
  - d) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,0,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 30%,
  - h) wysokość:
    - budynków usługowych - do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. do 13,0 m,
    - obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i pozostałych budowli - do 13,0 m, przy czym dopuszcza się przewyższenia na maksymalnie 20% powierzchni netto wynikające ze względów technologicznych, lecz nie wyżej niż do 20,0m,
  - i) geometria dachu: dach płaski lub dach stromy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
  - j) wykończenie zewnętrzne budynków:
    - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej ( i ich pochodnych),
    - kolorystyka elewacji – stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych,

- piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny, szkło, metal,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 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,
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 15, pkt 6 i 7,
  - m) dostęp do terenu zgodnie z § 15, pkt 4 i 5;
- 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 terenu oznaczonego symbolem: **ZI** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania nowej zabudowy, z wyjątkiem niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni terenu,
- 3) dostęp do terenu zgodnie z §15, pkt 4.

### § 11

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

- 1) teren dróg publicznych – klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejszą niż 10,0 m;
- 3) dla terenu 2KDD lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 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 – 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

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 budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 25,0m;
  - 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 uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

#### § 15

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

- 1) drogi publiczne KDD – klasy dojazdowej;
- 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
U/P	1KDD, 2KDD, z zastrzeżeniem pkt 5
ZI	2KDD

- 5) dla terenu U/P dla nieruchomości niezlokalizowanych bezpośrednio przy terenach komunikacji, obsługę komunikacyjną z dróg publicznych poprzez służebność przejść i przejazdów;
- 6) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów;
- 7) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

#### § 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 docelowo z sieci wodociągowej, do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody,

- 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) lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej po spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych,
  - g) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia 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,
  - h) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych/przyzakładowych 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 lub przyzakładowych oczyszczalni ścieków,
  - j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
    - z terenów U/P: do sieci kanalizacji deszczowej, na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, po wstępnym podczyszczeniu,
    - z terenów komunikacji i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej lub za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia,
  - k) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - l) 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:

- 1) dla terenu: U/P - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0,01%.

### § 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Wieś Wielka.

### § 20

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

Sprawdzono pod względem  
formalno prawnym

RADCA PRAWNY  
Krzysztof Nowacki