



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 24 listopada 2023 r.

Poz. 7150

UCHWAŁA NR XLVIII/335/2023 RADY GMINY KOWAL

z dnia 15 listopada 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy węźle autostrady A-1 „Kowal”, w obrębie miejscowości Dąbrówka, Unisławice i Kępka Szlachecka w gminie Kowal

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i poz.1890) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 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) oraz Uchwały Rady Gminy Kowal Nr XIV/101/2020 z dnia 23 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy węźle autostrady A-1 „Kowal”, w obrębie miejscowości Dąbrówka, Unisławice i Kępka Szlachecka w gminie Kowal

**Rada Gminy
uchwala co następuje**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowal, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy węźle autostrady A-1 „Kowal”, w obrębie miejscowości Dąbrówka, Unisławice i Kępka Szlachecka w gminie Kowal.

§ 2. Plan miejscowy, o którym mowa w § 1, stanowi w części zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Dąbrówka, Unisławice

i Kępka Szlachecka w gminie Kowal przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/211/18 Rady Gminy Kowal z dnia 23 marca 2018r. (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 05 kwietnia 2018 r. poz. 1904)

§ 3. Ustalenia planu składają się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz następujących załączników, stanowiących jej integralną część:

- 1) Załącznik Nr 1 - rysunek miejscowego planu zwany dalej rysunkiem planu, przedstawiający graficzne ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowal.
- 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

- 3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
- 4) Załącznik Nr 4 – dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w postaci dokumentu elektronicznego GML.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) Działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.).
- 2) Linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru objętego planem na tereny.
- 3) Nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć teoretyczną granicę wyznaczoną na określonym terenie i przedstawioną na rysunku planu, dotyczącą sytuowania lica i narożników ścian zewnętrznych budynku na całej jego wysokości, poza którą w kierunku dróg lub terenów sąsiednich zabrania się lokalizowania obiektów.
- 4) Obszarze planu lub granicach planu – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
- 5) Planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 i 3.
- 6) Przepisach odrębnych lub szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 7) Przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. Jeżeli dla terenu ustalono więcej niż jedno przeznaczenie podstawowe, każde z nich należy traktować jako równorzędne, możliwe do wystąpienia w dowolnym udziale procentowym w stosunku do pozostałych w tym terenie,
- 8) Przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i nie koliduje z nim oraz może być realizowane jako pierwsze w stosunku do tego przeznaczenia, z tym zastrzeżeniem, że nie może stanowić więcej, niż 40% ustalonej planem maksymalnej intensywności zabudowy.
- 9) Terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem literowym określającym jego przeznaczenie podstawowe.
- 10) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kowal.
- 11) Usługach - należy przez to rozumieć działalności nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonymi w przepisach odrębnych, z wyłączeniem niezbędnej infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
- 12) Usługach niepożądanych społecznie - należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów oraz punkty ich zbierania i magazynowania, z wyłączeniem odpadów powstających na danym terenie, prosektoria, spopielarnie zwłok, warsztaty ślusarskie i samochodowe, blacharnie, lakiernie, stolarnie, zakłady kamieniarskie, stacje paliw itp.,
- 13) Wymaganiach w zakresie ochrony przeciwpożarowej – należy przez to rozumieć wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych określone w przepisach odrębnych.
- 14) Zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zespoły roślinności zimozielonej i wielowarstwowej (piętrowej), których celem jest zapobieganie przenikaniu do środowiska hałasu, wibracji oraz zanieczyszczeń powietrza, a także mające na celu zmniejszanie ich natężeń oraz ochronę sąsiadujących terenów przed ewentualnymi uciążliwościami.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 5. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 3, pkt 1 są ustaleniami planu:

- 1) Granica obszaru objętego planem.
- 2) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 3) Linia zabudowy – nieprzekraczalna.
- 4) Linie wymiarowe (wymiary podane w metrach).
- 5) Przeznaczenie terenów: MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, PU – zabudowa produkcyjno-usługowa, RM – zabudowa zagrodowa, NO* – oczyszczalnia ścieków, W*/Z – wody powierzchniowe i zieleń, KD-D* – droga publiczna klasy D – dojazdowa, KD-Z* – droga publiczna klasy Z – zbiorcza,
- 6) Numer porządkowy terenu
- 7) Teren przeznaczony do realizacji celów publicznych (oznaczenie dodatkowe przy symbolu literowym terenu - .. *).
- 8) Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków - zabytek archeologiczny (numer w obszarze AZP).

2. Oznaczenia informacyjne:

- 1) Napowietrzna linia elektroenergetyczna WN - 110 kV,
- 2) Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN.
- 3) Strefa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej.
- 4) Elektrownia wiatrowa.
- 5) Odległość równa dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- 1) W terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U obowiązuje wykończenie elewacji budynków w kolorach pastelowych z zastosowaniem materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym jak np. tynk, cegła, kamień, drewno.
- 2) Wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach jaskrawych (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich).
- 3) Obowiązuje realizacja, w ramach działki lub obszaru inwestycji zabudowy stanowiącej harmonijny zespół, nawiązujący do siebie architektonicznie, materiałowo i kolorystycznie.
- 4) Obowiązuje sytuowanie projektowanych budynków z zachowaniem ustalonych linii zabudowy, równoległe do drogi przyległej lub do granicy bocznej działki.
- 5) Obowiązuje lokalizowanie obiektów z zachowaniem branżowych przepisów sanitarnych, ochrony środowiska, ppoż., jak również z zachowaniem odległości w stosunku do dróg, dla których klasy techniczne określił niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 6) Wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów (nie dotyczy lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej).
- 7) Uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych przy realizacji ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania obiektów użyteczności publicznej, terenów komunikacji kołowej, parkingów i komunikacji pieszej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Uciążliwość inwestycji dla środowiska i zdrowia ludzi nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem inwestycji.

- 2) Obowiązuje ochrona istniejącej zieleni, poprzez utrzymanie, uzupełnianie lub zwiększanie jej powierzchni, której wielkość dla poszczególnych terenów ustalono w rozdziale 3 uchwały.
- 3) Ustala się nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami: od 1PU do 5PU w postaci pasów o szerokości minimum 10,0 m od strony terenów oznaczonych symbolami od 1MN/U do 4MN/U.
- 4) W terenie 1NO oraz terenach oznaczonych symbolem PU w przypadku kolizji planowanej zabudowy lub zagospodarowania terenu z zagłębieniami terenowymi, w których okresowo stagnuje woda, dokonać oceny ich wartości przyrodniczej. W przypadku potwierdzenia występowania w nich gatunków objętych ochroną należy w ramach kompensacji przyrodniczej przenieść je do siedliska zastępczego.
- 5) Zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie.
- 6) Dopuszczalny poziom hałasu, w rozumieniu przepisów odrębnych:
 - a) w terenach oznaczonych symbolem MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) w terenach oznaczonych symbolem RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) terenów oznaczonych symbolami: PU, NO – nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) Obowiązek ochrony udokumentowanego stanowiska archeologicznego nr 30 na obszarze AZP nr 51-48, ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, przedstawionego graficznie na rysunku planu, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) Zasady kształtowania terenów dróg publicznych określono w ustaleniach szczegółowych.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

- 1) Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z rozdziałem 3 - Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.
- 2) Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z rozdziałem 3 - Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.
- 3) Linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.
- 4) Minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej - co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych lub 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska,
 - dla zabudowy produkcyjnej - co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych lecz nie mniej niż 2 stanowiska,
 - dla zabudowy zagrodowej – jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny,
 - b) nie ustala się miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) zapewnienie miejsc do parkowania dla osób niepełnosprawnych,

d) sposób realizacji miejsc do parkowania – nie ustala się.

§ 12. Granice i sposoby 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

- 1) Obszar objęty miejscowym planem położony jest poza terenami górniczymi, a także obszarami szczególnego zagrożenia powodzią i obszarami osuwania się mas ziemnych, w związku z powyższym nie występuje potrzeba ustalania granic i sposobów ich zagospodarowania.
- 2) Dla województwa kujawsko-pomorskiego nie obowiązuje audyt krajobrazowy a w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie określono krajobrazów priorytetowych, w związku z powyższym nie występuje potrzeba ustalania granic i sposobów ich zagospodarowania.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie ustala się.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z rozdziałem 3 - Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

- 1) Dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych przyjmuje się strefy ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla linii wysokiego napięcia WN 110 kV – o szerokości 40,0 m, licząc po 20,0 m od rzutu osi linii,
 - b) dla linii średniego napięcia SN – o szerokości 13,0 m, licząc po 6,5 m od rzutu osi linii,
 - c) w których:
 - dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów oraz realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi,
 - zakazuje się wznoszenia budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi.
- 2) Budowa budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa w strefie odległości równej dziesięciokrotności całkowitej wysokości od istniejących elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Zasady zagospodarowania terenów w zakresie obronności

- 1) Oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne nakazuje się projektować i realizować na obszarze objętym planem z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej.
- 2) Ustala się parametry dróg publicznych zgodnie z wymogami obrony cywilnej oraz ochrony przeciwpożarowej.
- 3) Zapewnia się dojazdy do obiektów (dostęp do działek, budynków i urządzeń z nimi związanych), zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- 1) Ustala się podstawowy układ komunikacyjny, który w granicach obszaru objętego planem tworzą drogi publiczne klasy dojazdowej oraz droga publiczna klasy zbiorczej.
- 2) Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych nie wyodrębnionych na rysunku planu, służących obsłudze terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, na warunkach określonych w przepisach odrębnych:
 - a) minimalna szerokość dróg wewnętrznych o szerokościach gwarantujących bezpieczne poruszanie się pojazdów, w tym ciężarowych,
 - b) drogi wewnętrzne bez przejazdu (ślepe) zakończyć normatywnymi placami do zawracania.
- 3) Ustala się wykonanie dróg publicznych o nawierzchni utwardzonej.
- 4) Ustala się realizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) Ustalenia ogólne
 - a) projektowane urządzenia infrastruktury technicznej prowadzić jako podziemne, dopuszcza się prowadzenie na estakadach.
 - b) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV i 15kV oznaczonych na rysunku planu, a także ich stref ochrony funkcyjnej, przy lokalizacji nowych i przebudowie istniejących obiektów. Dopuszcza się ich konserwację, remont, modernizację, rozbudowę, przebudowę, odbudowę, nadbudowę przy zachowaniu zgodności z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zachowaniem przepisów odrębnych.
 - c) dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów o przeznaczeniu podstawowym innym niż drogi, szczególnie w przestrzeni między liniami rozgraniczającymi dróg, a liniami zabudowy, z zastrzeżeniem uwzględnienia przepisów odrębnych.
 - d) dopuszcza się lokalizowanie w pasach drogowych, poza jezdnią, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają.
- 2) Zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej lub ujęć wód podziemnych.
- 3) Zabezpieczenie w wodę do celów p. poż.
 - a) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę poprzez hydranty nadziemne montowane na sieci wodociągowej.
 - b) dostęp do obiektów projektowanych dla pojazdów uprawnionych ratowniczo-gaśniczych z istniejących i planowanych dróg publicznych.
 - c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz drogi pożarowe winny spełniać wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi
 - a) w terenach oznaczonych symbolami MN/U dopuszcza się odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych do indywidualnych systemów – szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - b) w terenach oznaczonych symbolami PU dopuszcza się budowę lokalnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się infiltrację do gruntu oraz retencjonowanie a następnie wykorzystanie do celów użytkowych wód opadowych i roztopowych, niebędących ściekami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi
 - a) ustala się możliwość budowy nowych lokalnych stacji transformatorowych (w tym kontenerowych), wolnostojących lub wbudowanych w obiekty o innej funkcji (lub w innych formach), z możliwością wydzielenia samodzielnych działek wraz z dojazdem dla służb eksploatacyjno-remontowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych i farm fotowoltaicznych w całym obszarze objętym planem.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło – według indywidualnych rozwiązań, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Odpady stałe gromadzone i przekazywane do unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) Sieć telekomunikacyjna – zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne i telekomunikacyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) Zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) W przypadku kolizji lub uszkodzenia melioracji wodnych należy je zachować lub przebudować w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- 1) Na terenie objętym miejscowym planem a przeznaczonym pod zabudowę dopuszcza się dotychczasowe rolnicze użytkowanie jako tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania działki do czasu rozpoczęcia na niej procesów inwestycyjnych związanych z określonym w planie przeznaczeniem terenu.
- 2) Na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne wprowadza się zakaz budowy wszelkich obiektów budowlanych na okres tymczasowy.

§ 19. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Dla terenów oznaczonych symbolem PU w wysokości 30%,
- 2) Dla terenów realizujących cele publiczne w wysokości 0%,
- 3) Dla terenów pozostałych w wysokości 10%.

Rozdział 3.**Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 4MN/U:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa gospodarcza, garaże,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – do 40%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m,
 - h) minimalna wysokość zabudowy
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 4,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 2,0 m,
 - i) geometria dachu – płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - j) linia zabudowy: nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) szerokość elewacji frontowej
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – od 10,0 m do 18,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – od 3,0 m do 8,0 m,
 - l) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej
 - dla budynków mieszkalnych – od 2,5 m do 9,0 m,
 - dla budynków usługowych – od 2,5 m do 10,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garaży – od 2,0 m do 6,0 m,

m) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – zgodnie z § 11 pkt 4 uchwały.

- 4) Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
- 5) Zakaz realizacji usług niepożądanych społecznie.
- 6) Dojazd i obsługa komunikacyjna z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej symbolem 1KD-Z*.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1PU do 5PU:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjno- usługowa
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi handlu,
 - b) zabudowa administracyjna, biurowa,
 - c) parking dla samochodów ciężarowych,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcją podstawową, w tym ujęcia wody, zbiorniki retencyjne,
 - e) urządzona zieleń towarzysząca i izolacyjna,
 - f) komunikacja wewnętrzna oraz miejsca postojowe.
- 3) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy
 - maksymalna intensywność zabudowy – 1,6,
 - minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – do 60%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy
 - dla budynków – 30,0 m,
 - dla budowli i instalacji technologicznych – do 45 m,
 - e) minimalna wysokość zabudowy – 2,0 m,
 - f) geometria dachu – nie ustala się szczegółowych wymagań w zakresie geometrii dachu,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) gabaryty obiektów
 - szerokość elewacji frontowej budynków – nie ustala się,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie ustala się,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – zgodnie z § 11 pkt 4 uchwały.
- 4) Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, budynków o funkcji mieszanej w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa oraz obiektów służby zdrowia i oświaty.
- 5) Zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Zlokalizowaną w terenie oznaczonym symbolem 5PU elektrownię wiatrową docelowo przeznacza się do rozbiórki.

- 7) Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej
- a) w terenie oznaczonym symbolem 1PU w odległości mniejszej niż 50m od linii rozgraniczenia z terenem oznaczonym symbolem 1MN/U,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem 2PU w odległości mniejszej niż 50m od linii rozgraniczenia z terenem oznaczonym symbolem 2MN/U,
 - c) w terenie oznaczonym symbolem 3PU w odległości mniejszej niż 50m od linii rozgraniczenia z terenem oznaczonym symbolem 1RM,
 - d) w terenie oznaczonym symbolem 4PU w odległości mniejszej niż 50m od linii rozgraniczenia z terenem oznaczonym symbolem 3MN/U i 2RM,
 - e) w terenie oznaczonym symbolem 5PU w odległości mniejszej niż 50m od linii rozgraniczenia z terenem oznaczonym symbolem 4MN/U,
- 8) W pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy ustaloną planem dopuszcza się lokalizację:
- a) parkingów na samochody osobowe i ciężarowe,
 - b) portierni w rejonie bram wjazdowych,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, w tym przetwornic, rozdzielni elektrycznych, stacji transformatorowych, przyłączy i sieci elektroenergetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych, a także łączności bezprzewodowej oraz zaleca się lokalizację zieleni izolacyjnej.
- 9) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejących i planowanych dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa gospodarcza, garaże,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – do 40%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy
 - dla budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 8,0 m,
 - dla obiektów związanych z produkcją rolną – 15,0 m,
 - e) minimalna wysokość zabudowy
 - dla budynków mieszkalnych – 4,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 2,0 m,
 - f) geometria dachu – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45° oraz płaskie o nachyleniu połaci do 15°,

- g) linia zabudowy: nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) szerokość elewacji frontowej
 - dla budynków mieszkalnych – od 10,0 m do 18,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – od 3,0 m do 8,0 m,
 - i) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej
 - dla budynków mieszkalnych – od 2,5 m do 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – od 2,0 m do 10,0 m,
 - j) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – zgodnie z § 11 pkt 4 uchwały.
- 4) Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
- 5) Zakaz realizacji usług niepożądanych społecznie.
- 6) Dojazd i obsługa komunikacyjna z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej symbolem 1KD-Z*.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W*/Z:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe i zieleń.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.
- 3) Utrzymanie, konserwacja i udrożnienie istniejącego ciekłu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód.
- 4) Pozostawienie zieleni naturalnej.
- 5) Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i urządzeń niezwiązanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu.
- 6) Dopuszcza się skanalizowanie rowu z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 7) Działalność prowadzona na podstawie przepisów odrębnych.
- 8) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 1KD-Z* oraz planowanych z dróg wewnętrznych i istniejących dróg położonych poza planem.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1NO*:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: oczyszczalnia ścieków.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) Infrastruktura techniczna,
 - b) zabudowa administracyjna, biurowa,
 - c) zieleń,
- 3) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – do 60%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy
 - dla budynków – 15,0 m,

- dla budowli i instalacji technologicznych – do 45 m,
 - e) minimalna wysokość zabudowy – 2,0 m,
 - f) geometria dachu – nie ustala się szczegółowych wymagań w zakresie geometrii dachu,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) gabaryty obiektów
 - szerokość elewacji frontowej budynków – nie ustala się,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie ustala się,
 - j) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – zgodnie z § 11 pkt 4 uchwały.
- 4) Terenów NO* nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.
- 5) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejących dróg położonych poza planem.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-Z*:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy Z - zbiorcza.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym.
- 4) Dopuszcza się budowę drogi rowerowej.
- 5) Ustala się zachowanie istniejącego przepustu z dopuszczeniem remontów i przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych w pasie drogowym.
- 7) Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.
- 8) Dopuszcza się realizację jednostronnego chodnika w liniach rozgraniczających drogi.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KD-D* do 4KD-D*:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy D - dojazdowa.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym.
- 4) Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.
- 5) Dopuszcza się realizację jednostronnego chodnika.
- 6) Dopuszcza się budowę dróg rowerowych.

**Rozdział 5.
Przepisy końcowe**

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowal.

§ 28. 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 BIP Urzędu Gminy Kowal.

Przewodniczący Rady Gminy
Kowal

Edward Dominikowski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/335/2023

Rady Gminy Kowal

z dnia 15 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kowal o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy węźle autostrady A-1 „Kowal”, w obrębie miejscowości Dąbrówka, Unisławice i Kępka Szlachecka w gminie Kowal.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Kowal rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy węźle autostrady A-1 „Kowal”, w obrębie miejscowości Dąbrówka, Unisławice i Kępka Szlachecka w gminie Kowal wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 10 lipca 2023r. do 8 sierpnia 2023 r. z możliwością składania uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22 sierpnia 2023 r.

§ 2. W ramach konsultacji społecznych, w terminie przewidzianym do składania uwag

i wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie złożono żadnych uwag i wniosków, w związku z tym nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/335/2023

Rady Gminy Kowal

z dnia 15 listopada 2023 r.

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

Rozstrzygnięcie dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy węźle autostrady A-1 „Kowal”, w obrębie miejscowości Dąbrówka, Unisławice i Kępka Szlachecka w gminie Kowal.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) zadania własne gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) rozstrzyga się co następuje: .

§ 1. Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami

i normami, w tym m.in. z ustawą: prawo budowlane, prawo zamówień publicznych, prawo ochrony środowiska, o drogach publicznych, o gospodarce nieruchomościami. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

§ 2. Realizacja, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu gminy przy wykorzystaniu środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/335/2023

Rady Gminy Kowal

z dnia 15 listopada 2023 r.

Zalacznik4.xml

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