

**UCHWAŁA Nr XXVI/.../21**  
**RADY GMINY NOWA WIEŚ WIELKA**  
z dnia 31 maja 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Wielka Centrum”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz.741 ze zm.<sup>2</sup>) uchwała się, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Wielka Centrum”, 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 na rysunku planu.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Wielka Centrum” 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;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych do 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych powyżej 12° do 45°, co najmniej dwuspadowy;
- 4) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce w odniesieniu do powierzchni działki;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć 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;

<sup>1</sup>Dz.U. z 2020 r. poz. 1378,

<sup>2</sup>Dz.U. z 2021 r. poz. 784 i 922.

- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** - rozumie się przez to sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
  - 7) **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, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
    - powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany),
    - tarasów i powierzchni utwardzonych,
  - 8) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 9) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 10) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m<sup>2</sup>, gastronomii, handlu, bankowości, finansów, ubezpieczeń, administracji, oświaty, usługi łączności, usługi niematerialne (np. fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, i inne), usługi transportowe, naprawy pojazdów, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych.
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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U;**
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: **MW;**
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U;**
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U;**
- 5) teren zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczony symbolem: **Uo;**
- 6) teren zabudowy usługowej – usług sakralnych, oznaczony symbolem: **Uk;**
- 7) teren zabudowy usługowej w zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **ZP/U;**
- 8) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem: **E;**
- 9) tereny dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczony symbolem: **KDL;**
- 10) tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;**
- 11) teren parkingu publicznego, oznaczony symbolem: **KDp;**
- 12) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem: **KDW;**
- 13) tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami: **1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs.**

**§ 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 lub rozbudowie 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, dojazdów,
  - e) realizację jednej kondygnacji podziemnej.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie 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.
2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, MW/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - 3) dla terenu oznaczonego symbolem Uo, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 4) dla terenów oznaczonych symbolami U, ZP/U w przypadku lokalizowania:
    - a) usług oświaty, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - b) usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
    - c) usług zdrowia i opieki społecznej, jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.

**§ 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:

- 1) dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej, strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dla terenu ZP/U, w granicach nieczynnego cmentarza ewangelickiego ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
  - b) zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych niezgodnych z historyczną parcelacją,
  - c) nakaz zachowania historycznej kompozycji cmentarza,
  - d) nakaz zachowania i pielęgnacji starodrzewu cmentarnego oraz pozostałej zieleni kształtującej przestrzeń cmentarza.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się tereny dróg publicznych jako tereny ogólnodostępne.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 24,
  - b) lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku usługowego albo mieszkalno-usługowego,
  - c) lokalizację zabudowy wolnostojącej,
  - d) lokalizację usług nieuciążliwych,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,8,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 45%,
  - h) wysokość:
    - budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. do 9,0 m,
    - budynków pomocniczych – jedna kondygnacja nadziemna, tj. do 5,0 m,
    - pozostałych budowli - do 9,0 m,
  - i) geometria dachu: dach stromy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
  - j) wykończenie zewnętrzne budynków:
    - 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,
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 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 § 25, pkt 8, 9 i 10,
  - m) dostęp do terenu zgodnie z § 25 pkt 7;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **MW**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 24,
- 2) lokalizację maksymalnie 10 lokali mieszkalnych w jednym budynku,

- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
- 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,9,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 45%,
- 6) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego - do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. do 12,0 m,
  - b) pozostałych budowli - do 12,0 m,
- 7) geometria dachu: dach płaski lub dach stromy przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,
- 8) wykończenie zewnętrzne budynków:
  - a) w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
  - b) 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,
- 9) 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,
- 10) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 25, pkt 8, 9 i 10,
- 11) dostęp do terenu zgodnie z § 25 pkt 7.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 24,
- 2) lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku usługowego albo mieszkalno-usługowego,
- 3) lokalizację maksymalnie 10 lokali mieszkalnych w jednym budynku,
- 4) w budynku mieszkalno-usługowym lokalizację funkcji usługowej wyłącznie w kondygnacji parteru lub w kondygnacji podziemnej,
- 5) lokalizację usług nieuciążliwych, w tym usług publicznych,
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
- 7) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,9,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 45%,
- 9) wysokość:
  - a) budynku - do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. do 12,0 m,
  - b) pozostałych budowli - do 12,0 m,
- 10) geometria dachu: dach płaski lub dach stromy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,
- 11) wykończenie zewnętrzne budynków:
  - a) w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
  - b) 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,
- 12) 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,
- 13) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 25, pkt 8, 9 i 10,
- 14) dostęp do terenu zgodnie z § 25 pkt 7.

**§ 12.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 24,
- 2) lokalizację budynku usługowego,
- 3) lokalizację usług nieuciążliwych,
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- 5) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 35%,
- 7) wysokość zabudowy: do 12,0m,
- 8) geometria dachu: dach płaski lub dach stromy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,
- 9) wykończenie zewnętrzne budynków:
  - a) w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
  - b) 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,
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 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,
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 25, pkt 8, 9 i 10,
- 12) dostęp do terenu zgodnie z § 25 pkt 7.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **Uo**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 24,
- 2) lokalizację zabudowy usługowej – usług oświaty,
- 3) lokalizację zabudowy z zakresu usług sportu i rekreacji, informacji, nauki, kultury, rozrywki,
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- 5) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 30%,
- 7) wysokość zabudowy: do 15,0m,
- 8) geometria dachu: dach płaski lub dach stromy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,
- 9) wykończenie zewnętrzne budynków:
  - a) w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
  - b) 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,
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 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,
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 25, pkt 8, 9 i 10,
- 12) dostęp do terenu zgodnie z § 25 pkt 7.

**§ 14.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **Uk**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 24,
- 2) lokalizację zabudowy usługowej – usług sakralnych,
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 45%,
- 6) wysokość zabudowy: do 15,0 m, przy czym dopuszcza się przewyższenie dla wieży kościoła do 25,0 m,
- 7) geometria dachu: dach płaski lub dach stromy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,
- 8) wykończenie zewnętrzne budynków:
  - a) w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
  - b) 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,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 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,
- 10) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 25, pkt 8, 9 i 10,
- 11) dostęp do terenu zgodnie z § 25 pkt 7.

**§ 15.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **ZP/U**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 24,
  - b) lokalizację zabudowy usługowej w zieleni urządzonej,
  - c) lokalizację usług nieuciążliwych,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,4,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 60%,
  - g) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 10,0m,
  - h) geometria dachu: dach płaski lub dach stromy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,
  - i) 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,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 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,
  - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 25, pkt 8, 9 i 10,
  - l) dostęp do terenu zgodnie z § 25, pkt 7,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ścieżek pieszych,

b) placów gier i zabaw.

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

- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 10%;
- 4) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,7;
- 5) wysokość: nie więcej niż 5,0 m;
- 6) geometria dachu: dach płaski, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;
- 7) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 25, pkt 8, 9 i 10;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z § 25 pkt 7.

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

- 1) ustala się:
  - a) teren drogi publicznej – klasy lokalnej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej i transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 18.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**:

- 1) ustala się:
  - a) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) na terenie 3KDD lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej i transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: **KDp**, ustala się:

- 1) teren publicznego parkingu,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki budowlanej,
- 3) dostęp do terenu zgodnie z §25 pkt 7.

**§ 20.** 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.

**§ 21.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: **1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs**:

- 1) ustala się:
  - a) teren wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej i



transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22.** 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.

**§ 23.** 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:
    - a) dla terenów MW, MW/U: 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) dla pozostałych: 1000 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.

**§ 24.** 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) strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV jako pas wolny od zabudowy o szerokości 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) drogi publiczne:
  - a) KDL – klasy lokalnej,
  - b) KDD – klasy dojazdowej;
- 2) KDp – parking publiczny;
- 3) KDW – drogi wewnętrzne;
- 4) KDWxs - wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne;
- 5) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 6) 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;
- 7) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego:

Oznaczenia terenów	Obsługa komunikacyjna – oznaczenia dróg
1MN/U	2KDD
2MN/U	KDL, 3KDD
3MN/U	2KDWxs, 1KDWxs, istniejące zjazdy z drogi krajowej, zlokalizowanej poza granicami planu
4MN/U	KDW, 2KDxs, istniejące zjazdy z drogi krajowej, zlokalizowanej poza granicami planu
5MN/U	KDW, istniejące zjazdy z drogi krajowej, zlokalizowanej poza granicami planu
6MN/U	3KDD, 4KDD
MW	KDW
1MW/U	KDL, 2KDD
2MW/U	3KDD
3MW/U	3KDD, KDW, 2KDWxs
1U	3KDWxs, istniejące zjazdy z drogi krajowej, zlokalizowanej poza granicami planu
2U	1KDD, 3KDWxs
3U	1KDWxs
4U	3KDD, 1KDWxs, 2KDWxs
5U	3KDD
6U	3KDD, KDW, istniejące zjazdy z drogi krajowej, zlokalizowanej poza granicami planu
Uo	KDL, 1KDD, 2KDD
Uk	KDL
ZP/U	KDL, 3KDD
E	KDL
KDp	KDL, 3KDWxs

- 8) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
  - b) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
  - c) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 9) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 10) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, parkingach podziemnych lub garażach.

**§ 26.** 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 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 komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
    - z terenów MN/U, MW, MW/U, U, Uo, Uk, ZP/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,
  - i) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących lub słupowych.

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

### **Rozdział III Przepisy końcowe**

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

- 1) dla terenów: MN/U, MW, MW/U, U, Uo, Uk, ZP/U - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0,01%.

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