

**UCHWAŁA Nr LI/...23**  
**RADY GMINY NOWA WIEŚ WIELKA**  
z dnia 5 września 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń XI”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.<sup>1</sup>) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.<sup>2</sup>), uchwała się, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Prądociń XI”, 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 „Prądociń XI” 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 połaci dachowych do 12° włącznie;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12° do 45°, co najmniej dwuspadowy;
- 4) **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;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 50% długości ściany elewacji frontowej budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków gospodarczych i garażowych na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. W przypadku działek narożnych, gdzie występują dwie obowiązujące linie zabudowy, nakazuje się sytuować minimum 50% długości ściany elewacji budynku na jednej z nich, a drugą z nich należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię

zabudowy do 1,0m:

- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru (pierwszej kondygnacji naziemnej),
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki.
- 6) **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;
- 7) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **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, takie jak: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>, gastronomii, handlu, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, 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 wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej, oznaczony symbolem **1MNW-U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usługowej, oznaczony symbolem **1MNW-MNB-U**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U**;
- 6) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami: **1ML, 2ML**;
- 7) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL**;
- 8) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR**;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS**;
- 11) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **1ZP**.

§ 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 dojeżdż, dojazdów,
  - e) realizację jednej kondygnacji podziemnej, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 1MNW-U.

§ 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;
  - 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 § 24.
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 MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolami MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolami ML, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - 4) dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U, MNW-MNB-U, MW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 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, obejmujących obszary występowania udokumentowanych stanowisk archeologicznych pradziejowych i średniowiecznych, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 15, § 17, § 18, § 19.

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

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 23,
  - b) lokalizację zabudowy wolnostojącej,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,9,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 55%,
  - f) wysokość:
    - budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. do 9,0 m,
    - budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna, tj. do 5,0 m,
    - pozostałych budowli - do 9,0 m,
  - g) geometria dachu: dach stromy przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
  - h) 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,
  - i) 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,
  - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 24, pkt 6, 7 i 8,
  - k) dostęp do terenu zgodnie z § 24, pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 5MNW ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 23,
- 2) lokalizację zabudowy wolnostojącej;
- 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 - 50%,
- 6) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. do 9,0 m,
  - b) pozostałych budowli - do 9,0 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 stromeo 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 § 24, pkt 6, 7 i 8,
  - 11) dostęp do terenu zgodnie z § 24, pkt 5;

**§ 11.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1MNW-U**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 23,
  - b) lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku usługowego albo mieszkalno-usługowego,
  - c) lokalizację zabudowy wolnostojącej,
  - d) lokalizację usług nieuciążliwych,
  - e) nakaz podniesienia rzędnej terenu do minimum 71,0 m n.p.m. przy realizacji obiektów kubaturowych;
  - f) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2 ,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 45%,
  - i) 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,
  - j) geometria dachu: dach stromy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
  - k) 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,
  - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - w przypadku lokalizowania zabudowy wolnostojącej: 1000 m<sup>2</sup>,
    - w przypadku lokalizowania zabudowy bliźniaczej: 600 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 § 24, pkt 6, 7 i 8,
  - n) dostęp do terenu zgodnie z § 24, pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

**§ 12.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1MNW-MNB-U**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 23,
  - b) lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku usługowego albo mieszkalno-usługowego,
  - c) lokalizację zabudowy wolnostojącej lub zabudowy bliźniaczej,
  - d) lokalizację usług nieuciążliwych,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2 ,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej -

- 45%,
- h) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku: 8,0 m,
  - i) 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,
  - j) geometria dachu: dach stromy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
  - k) 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,
  - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - w przypadku lokalizowania zabudowy wolnostojącej: 1000 m<sup>2</sup>,
    - w przypadku lokalizowania zabudowy bliźniaczej: 600 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 § 24, pkt 6, 7 i 8,
  - n) dostęp do terenu zgodnie z § 24, pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków pomocniczych,
  - b) w przypadku lokalizowania zabudowy bliźniaczej sytuowanie budynku w granicy działki.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 23,
- 2) lokalizację maksymalnie 6 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 - 50%,
- 6) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. do 10,0 m,
  - b) pozostałych budowli - do 10,0 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 stromeo 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: 2500 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 § 24, pkt 6, 7 i 8,
- 11) dostęp do terenu zgodnie z § 24, pkt 5.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 23,
- 2) lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku usługowego albo mieszkalno-usługowego,
- 3) lokalizację maksymalnie 10 lokali mieszkalnych w jednym budynku;
- 4) lokalizację funkcji usługowej wyłącznie w kondygnacji parteru lub w kondygnacji podziemnej;
- 5) lokalizację usług nieuciążliwych,
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
- 7) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 45%,
- 9) wysokość:
  - a) budynku na terenach 1MW-U, 3MW-U, 4MW-U - do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. do 12,0 m,
  - b) budynku na terenie 2MW-U – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. do 10,0 m,
  - c) 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 § 24, pkt 6, 7 i 8,
- 14) dostęp do terenu zgodnie z § 24, pkt 5.

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

- 1) lokalizację budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 23,
- 3) lokalizację zabudowy wolnostojącej,
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
- 5) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,5,
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 60%,
- 7) wysokość:
  - a) budynku - do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. do 7,0 m,
  - b) pozostałych budowli - do 7,0 m,
- 8) geometria dachu: dach stromy przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
- 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: 500 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 § 24, pkt 6, 7 i 8,
- 12) dostęp do terenu zgodnie z § 24, pkt 5.

§ 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1ZP**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zieleni urządzonej,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - c) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%,
  - e) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dostęp do terenu zgodnie z § 24, pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ścieżek pieszych i rowerowych,
  - b) placów gier i zabaw,
  - c) wiat o powierzchni do 35,0 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0 m.

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

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie istniejących wód powierzchniowych,
  - b) dostęp do terenu zgodnie z § 24, pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
  - b) pomostów, mostów, kładek.

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

- 1) teren drogi publicznej – klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej i transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej i transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR**, ustala się:

- 1) teren dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej i transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi.



§ 21. 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.

§ 22. 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 MNW: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenów MNW-U: 1000 m<sup>2</sup>,
    - c) dla terenów MNW-MNB-U:
      - dla zabudowy wolnostojącej: 1000 m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy bliźniaczej: 600 m<sup>2</sup>,
    - d) dla terenów MW: 2500 m<sup>2</sup>,
    - e) dla terenów: MW-U: 1500 m<sup>2</sup>,
    - f) dla terenów ML: 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
    - a) dla terenów ML: 15,0 m,
    - b) dla pozostałych terenów: 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.

§ 23. 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 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;
- 4) dla terenów 1MW-U i 4MW-U położonych w granicach obszaru wyznaczonego przez linię oznaczającą odległość 150 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 25 znajdującej się poza granicami planu, wyznaczającą odległość negatywnego oddziaływania drogi krajowej nr 25 dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, oznaczoną na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania środków technicznych, technologicznych, organizacyjnych ograniczających uciążliwości poniżej poziomów ustalonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) drogi publiczne:
  - a) KDL – klasy lokalnej,
  - b) KDD – klasy dojazdowej,
- 2) drogi wewnętrzne: KR;

- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 4) 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;
- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego:

Oznaczenia terenów	Obsługa komunikacyjna – oznaczenia dróg
1MNW	3KDL, 1KDD, 2KDD, 7KR
2MNW	2KDD, 3KDD,
3MNW	3KDD, 4KDD
4MNW	1KR, 4KDD
5MNW	4KDL
1MNW-U	1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD
1MNW-MNB-U	2KR, 2KDL, 3KDL, 5KDL, 6KDL
1MW	3KDL, 5KDD, 3KR
2MW	3KDL, 4KDL, 5KDD
1MW-U	2KDL, 5KDL, 6KDL
2MW-U	3KR, 5KDL
3MW-U	3KR, 4KR, 5KDL
4MW-U	4KR, 5KR, 5KDL
1ML	2KDL, 6KR
2ML	6KR, 2KR, 1KDD, 3KDL
1ZP	1KDL, 2KDL
1WS	1KDL, 2KDL
2WS	4KDL

- 6) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, 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) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
  - c) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
  - d) 1 miejsce postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej;
- 7) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, parkingach podziemnych, garażach wbudowanych w bryłę budynku lub garażach wolnostojących.

**§ 25. 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, przy czym do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody; dopuszczenie to nie dotyczy terenów MW i MW/U.
  - 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:
    - dla terenów MW, MW/U: do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - dla pozostałych terenów docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
    - z terenów MNW, MNW-U, MNW-MNB-U, MW, MW-U, ML: 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.

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

### **Rozdział III Przepisy końcowe**

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

- 1) dla terenów: MNW, MNW-U, MNW-MNB-U, MW, MW-U, ML - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0,01%.

**§ 28.** 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

---

<sup>1</sup>Dz.U. z 2023 r. poz. 572 i 1463,  
<sup>2</sup>Dz.U. z 2023 r. poz. 1506.