

# Gmina Nowa Wieś Wielka

<https://bip.nowawieswielka.pl/uchwala/1337/uchwala-nr-li-487-23>

## Uchwała nr LI/487/23

<b>jakiego organu</b>	Rady Gminy
<b>z dnia</b>	05.09.2023
<b>w sprawie</b>	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń XI”
<b>na podstawie</b>	Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm. ) 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. ), uchwała się, co następuje:

Uchwała opublikowana w

Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 14 .09 .2023 poz. poz. 5696

### **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 wrysem 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 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 § 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 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: 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.

## Załączniki

[Z4 - dane przestrzenne](#) gml, 15 kB

<b>Wytworzył:</b>	Rada Gminy Nowa Wieś Wielka
<b>Data utworzenia:</b>	05.09.2023
<b>Opublikował w BIP:</b>	Szymon Giżycki
<b>Data opublikowania:</b>	27.11.2023 12:16
<b>Liczba pobrań:</b>	64

[Uzasadnienie](#) doc, 57 kB

<b>Wytworzył:</b>	Rada Gminy Nowa Wieś Wielka
<b>Data utworzenia:</b>	05.09.2023
<b>Opublikował w BIP:</b>	Szymon Giżycki
<b>Data opublikowania:</b>	27.11.2023 12:16
<b>Liczba pobrań:</b>	50

[Z2 - uwagi](#) doc, 63 kB

<b>Wytworzył:</b>	Rada Gminy Nowa Wieś Wielka
<b>Data utworzenia:</b>	05.09.2023
<b>Opublikował w BIP:</b>	Szymon Giżycki
<b>Data opublikowania:</b>	27.11.2023 12:16
<b>Liczba pobrań:</b>	50

[Z3 - finansowanie](#) doc, 37 kB

<b>Wytworzył:</b>	Rada Gminy Nowa Wieś Wielka
<b>Data utworzenia:</b>	05.09.2023
<b>Opublikował w BIP:</b>	Szymon Giżycki

<b>Data opublikowania:</b>	27.11.2023 12:16
<b>Liczba pobrań:</b>	53

[Z1 - rysunek planu](#) pdf, 18.48 MB

<b>Wytworzył:</b>	Rada Gminy Nowa Wieś Wielka
<b>Data wytworzenia:</b>	05.09.2023
<b>Opublikował w BIP:</b>	Szymon Giżycki
<b>Data opublikowania:</b>	27.11.2023 12:16
<b>Liczba pobrań:</b>	57

## Metryczka

<b>Wytworzył:</b>	Rada Gminy Nowa Wieś Wielka
<b>Data wytworzenia:</b>	05.09.2023
<b>Opublikował w BIP:</b>	Szymon Giżycki
<b>Data opublikowania:</b>	27.11.2023 12:16
<b>Liczba wyświetleń:</b>	176