

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA
z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów położonych na północ od drogi krajowej nr 80 w miejscowości Toporzysko – gmina Zławieś Wielka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 37ea, art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz uchwały Nr XVIII/135/2025 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 17 grudnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów położonych na północ od drogi krajowej nr 80 w miejscowości Toporzysko – gmina Zławieś Wielka, po stwierdzeniu, że zintegrowany plan inwestycyjny nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zławieś Wielka, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zławieś Wielka Nr IX/47/2011 z dnia 19 października 2011 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Zławieś Wielka Nr XX/116/2016 z dnia 11 maja 2016 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Zławieś Wielka Nr XLVII/326/2018 z dnia 17 października 2018 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Zławieś Wielka Nr VI/60/2019 z dnia 15 maja 2019 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Zławieś Wielka Nr LXVIII/462/2024 z dnia 7 lutego 2024 r., uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny dla terenów położonych na północ od drogi krajowej nr 80 w miejscowości Toporzysko – gmina Zławieś Wielka, zwany dalej planem.
2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawiają rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr 1, załącznik nr 2 i załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są tekst oraz rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr 1, załącznik nr 2 i załącznik nr 3 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 4 do uchwały.
5. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), stanowią załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.
6. Na rysunkach planu określa się:
 - 1) oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu, do których należą:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem składającym się z cyfr i liter,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) wymiarowanie określone w metrach;
 - 2) oznaczenia graficzne informacyjne, do których należą:
 - a) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technicznym.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1, załącznik nr 2 i załącznik nr 3;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o określonym przeznaczeniu, posiadającą symbol, kolor i przypisane do niego ustalenia;
- 5) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru objętego planem na tereny;

- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunkach planu, poza którą nie należy wprowadzać zabudowy, przy czym linia ta nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 7) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć podziemne, naziemne lub nadziemne przewody oraz urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne, dotyczące całego obszaru planu

§ 3

W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o przeznaczeniu:

- 1) **1-11MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **1U** – teren usług;
- 3) **1-5KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 4

Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy garażowej, gospodarczej lub gospodarczo-garażowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
 - b) ustala się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m, przy zachowaniu maksymalnej wysokości budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych 6,0 m;
 - b) geometria dachu – jedno-, dwu- lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachu od 2° do 45°;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;
 - e) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0;
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
 - g) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania;
 - h) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym w granicach działki budowlanej;
 - i) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkami planu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) przez tereny oznaczone symbolami 1MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 11MNW przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technicznym, zgodnie z rysunkami planu;
 - b) w obszarze pasa technicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna:

- terenu oznaczonego symbolem 1MNW – z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolami 1KR, 3KR oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
- terenów oznaczonych symbolami 2MNW, 3MNW – z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR,
- terenów oznaczonych symbolami 4MNW, 5MNW, 6MNW – z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolami 1KR, 3KR,
- terenu oznaczonego symbolem 7MNW – z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolami 1KR, 2KR, 3KR,
- terenu oznaczonego symbolem 8MNW – z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
- terenów oznaczonych symbolami 9MNW, 10MNW – z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KR oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
- terenu oznaczonego symbolem 11MNW – z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KR oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,

b) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 32 mm,

c) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 80 mm, z hydrantów nadziemnych,

d) odprowadzenie ścieków bytowych:

- do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 60 mm,
- do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,

e) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogę zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
- h) zaopatrzenie w energię ciepłą – z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych, gwarantujących nieprzekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska,
- i) zaopatrzenie w gaz – z indywidualnych źródeł lub z projektowanej sieci gazociągowej o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 32 mm,
- j) gospodarka odpadami stałymi – obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) dopuszcza się skablowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN (15kV);
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – w wysokości 30%.

§ 5

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - b) wyklucza się zabudowę usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
 - b) ustala się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - b) geometria dachu – jedno-, dwu- lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachu od 2° do 45°,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - e) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na każde 100,0 m² powierzchni obiektów usługowych,
 - g) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania,
 - h) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym w granicach działki budowlanej,
 - i) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- a) obsługa komunikacyjna terenu – z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 32 mm,
 - c) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 80 mm, z hydrantów nadziemnych,
 - d) odprowadzenie ścieków bytowych:
 - do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 60 mm,
 - do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
 - e) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogę zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - h) zaopatrzenie w energię ciepłą – z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych, gwarantujących nieprzekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska,
 - i) zaopatrzenie w gaz – z indywidualnych źródeł lub z projektowanej sieci gazociągowej o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 32 mm,
 - j) gospodarka odpadami stałymi – obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – w wysokości 30%.

§ 6

Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z obsługą drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 4,0 m do 12,0 m – zgodnie z rysunkami planu,
 - c) minimalna szerokość pasma ruchu (jezdni) dróg wewnętrznych pełniących funkcję dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nośność nawierzchni dróg wewnętrznych pełniących funkcję dróg pożarowych musi być dostosowana do nacisku osi pojazdów pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- a) przez tereny oznaczone symbolami 1KR, 3KR, 5KR przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technicznym, zgodnie z rysunkami planu,
 - b) w obszarze pasa technicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się budowę i przebudowę infrastruktury technicznej – minimalna $\varnothing$ przekroju przewodu infrastruktury technicznej – 30 mm,
 - b) układ komunikacyjny należy projektować i realizować w sposób zapewniający warunki dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – w wysokości 15%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 7

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zławieś Wielka.

§ 8

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

Przewodniczący Rady Gminy