Uchwała Nr……
Rady Gminy Zławieś Wielka
z dnia……..
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we: wschodniej części miejscowości Czarnowo, w zachodniej części miejscowości Toporzysko oraz w centralnej części miejscowości Siemoń - gmina Zławieś Wielka - część pierwsza.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr LXII/417/2023 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we: wschodniej części miejscowości Czarnowo, w zachodniej części miejscowości Toporzysko oraz w centralnej części miejscowości Siemoń - gmina Zławieś Wielka, w związku z Uchwałą Nr XXV/199/2026 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 7 października 2026 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we: wschodniej części miejscowości Czarnowo, w zachodniej części miejscowości Toporzysko oraz w centralnej części miejscowości Siemoń - gmina Zławieś Wielka, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zławieś Wielka przyjętego Uchwałą Nr IX/47/2011 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 19 października 2011 r., zmienionego Uchwałą Nr XX/116/2016 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 11 maja 2016 r., zmienionego Uchwałą Nr XLVII/326/2018 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 17 października 2018 r., zmienionego Uchwałą Nr VI/60/2019 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 15 maja 2019 r. i zmienionego Uchwałą Nr LXVIII/462/2024 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 7 lutego 2024 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne
§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we: wschodniej części miejscowości Czarnowo, w zachodniej części miejscowości Toporzysko oraz w centralnej części miejscowości Siemoń - gmina Zławieś Wielka – część pierwsza, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określają rysunkiplanu.
3. Niniejsza uchwała składa się z następujących elementów:
   1) ustaleń planu miejscowego, stanowiących treść niniejszej uchwały;
   2) rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
   3) rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
   4) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
   5) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4do niniejszej uchwały;
   6) danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące:

lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybutów zawierających informacje o planie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisanych w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

4. Na rysunkach planu określono następujące oznaczenia graficzne:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem;
   5) nieruchome zabytki archeologiczne nieeksponowane z nawarstwieniami kulturowymi znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte strefą ochrony konserwatorskiej OW;
   6) wymiarowanie wyrażone w metrach.
5. Oznaczenie granicy obszaru objętego planem, biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako biegnące po tych liniach.

§2

Wyjaśnienie pojęć użytych w treści niniejszej uchwały, przyjętych na potrzeby planu:

1) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Zławieś Wielka;
2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** –należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) **przepisy odrębne**– należy przez to rozumieć przepisy ustaw, rozporządzeń i akty prawa miejscowego;
4) **teren**– należy przez to rozumieć część obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczony odrębnym symbolem;
5) **elewacja frontowa –** lico budynku, fasada, ściana budynku od strony głównego wejścia, wjazdu na działkę;
6) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane liniowe lub sieciowe, w szczególności wodociągi, kanalizacja sanitarna, linie elektroenergetyczne, obiekty i urządzenia z zakresu łączności publicznej i sieci gazowe.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne planu

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem, zgodnie z rysunkiem planu:

1) **1U-P** – teren usług lub produkcji;
2) **1U i 2U** – teren usług;
3) **1KR-2KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe planu

§4

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P:**

1) przeznaczenie terenu – teren usług lub produkcji;
2) przeznaczenia wykluczone – tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, tereny

elektrowni wiatrowych, a także tereny gospodarowania odpadami;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – ustala się zakaz realizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
5) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1U-P występują nieruchome zabytki archeologiczne nieeksponowane z nawarstwieniami kulturowymi znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte strefą ochrony konserwatorskiej OW, ochronę zabytków archeologicznych należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych–nie występuje potrzeba określenia;
8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 5,0,
   c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej–20%,
   e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
   f) maksymalna wysokość zabudowy –25,0 m,
   g) liczba miejsc do parkowania:
      - dla obiektów produkcji przemysłowej – minimum 15 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
      - dla obiektów usługowych – minimum 15 miejsc do parkowania na 100zatrudnionych,
      - dla obiektów elektrowni słonecznej – minimum 1 miejsce do parkowania dla pracowników obsługi,
      - dla obiektów składów i magazynów – minimum 10 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
      - ustala się 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 25 miejsc do parkowania ogółem;
   h) sposób realizacji miejsc do parkowania – miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone,
   i) gabaryty obiektów:
      - maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku –100,0 m,
      - geometria dachu – dachy jedno-, dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 1°-45°,
9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa –nie występuje potrzeba określenia;
10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określenia;
11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie występuje potrzeba określenia:

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   a) obsługa komunikacyjna:
      – terenu oznaczonego symbolem 1U-P – z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i 2KR lub z terenu drogi gminnej położonej poza obszarem planu,
      – na inwestorach realizujących ustalenia planu miejscowego ciąży obowiązek dostosowania układu komunikacyjnego odpowiadającego przepisom odrębnym,
   b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu następujących parametrów:
      – minimalna średnica sieci wodociągowej – 32 mm,
      – minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej – 60 mm,
      – minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej – 100 mm,
      – minimalna średnica sieci gazowej – 25 mm,
      – parametry sieci elektroenergetycznych – sieci niskiego napięcia 0,4kV i średniego napięcia 15kV,
   c) dopuszcza się lokalizację wewnętrznego układu komunikacyjnego służącego obsłudze terenu,
   d) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – pomiędzy pasem drogowym a nieprzekraczalną linią zabudowy,
   e) w zakresie zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, ustala się zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych stosownie do przepisów odrębnych,
   f) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
   g) w zakresie zaopatrzenia w gaz – z sieci gazowej lub indywidualne źródła,
   h) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych, niskoemisyjnych lub z sieci gazowej,
   i) odprowadzanie ścieków komunalnych, bytowych, przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, bezodpływowego zbiornika na ścieki na nieczystości ciekłe lub indywidualnej oczyszczalni ścieków,
   j) sposób oprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
   k) gromadzenie i zagospodarowanie opadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
   l) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez ewentualną rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej;
13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
14) stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – 30%;

§5

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **1U i 2U:**

1) przeznaczenie terenu – teren usług;
2) przeznaczenie uzupełniające – teren produkcji
3) przeznaczenie wykluczone – teren**y** usług handlu wielkopowierzchniowego, teren elektrowni wiatrowej, teren przemysłu portowego;
4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz

przepisami odrębnymi;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – teren oznaczony symbolem 2U położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 141 „Zbiorniki rzeki dolna Wisła", gdzie obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia;
7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolami 2U występują nieruchome zabytki archeologiczne nieeksponowane z nawarstwieniami kulturowymi znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte strefą ochrony konserwatorskiej OW, ochronę zabytków archeologicznych należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
9) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,0,
   c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
   e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
   f) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0 m,
   g) liczba miejsc do parkowania:
      - minimum 1 miejsc do parkowania na 5 zatrudnionych,
      - ustala się 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 25 miejsc do parkowania ogółem,
   h) sposób realizacji miejsc do parkowania – miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone bez formy zabudowy kubaturowej lub w budynku usługowym lub budynku wolnostojącym,
   i) gabaryty obiektów:
      - geometria dachu –jedno-, dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 1°-45°,
10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określenia;
11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określenia;
12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie występuje potrzeba określenia:
13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   a) obsługa komunikacyjna terenu 1U – z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 2KR,
   b) obsługa komunikacyjna terenu 2U – z dróg położonych poza obszarem planu;
   c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu następujących parametrów:
      - minimalna średnica sieci wodociągowej – 32 mm,
      - minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej – 60 mm,

- minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej – 100 mm,
- minimalna średnica sieci gazowej – 25 mm,
- parametry sieci elektroenergetycznych – sieci niskiego napięcia 0,4kV i średniego napięcia 15kV,
- na inwestorach realizujących ustalenia planu miejscowego na terenie oznaczonym symbolem 1U ciąży obowiązek dostosowania układu komunikacyjnego odpowiadającego przepisom odrębnym,

d) dopuszcza się lokalizację wewnętrznego układu komunikacyjnego służącego obsłudze terenu,
e) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – pomiędzy pasem drogowym a nieprzekraczalną linią zabudowy,
f) w zakresie zaopatrzenia w wodę – z sieci wodociągowej, ustala się zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych stosownie do przepisów odrębnych,
g) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
h) w zakresie zaopatrzenia w gaz – z sieci gazowej lub indywidualne źródła,
i) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych, niskoemisyjnych lub z sieci gazowej,
j) odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, bezodpływowego zbiornika na ścieki na nieczystości ciekłe lub indywidualnej oczyszczalni ścieków,
k) sposób oprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
l) gromadzenie i zagospodarowanie opadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
m) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez ewentualną rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej;

14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
15) stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – 30%.

§6

Ustalenia dla terenów oznaczonych numerem symbolem**1KR i 2KR:**

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określenia;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia;
4) zasady kształtowania krajobrazu –nie występuje potrzeba określenia;
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określenia;
6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
   b) maksymalna wysokość zabudowy – 3,0 m;
8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określenia;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określenia;
10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie występuje potrzeba określenia:
11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu następujących parametrów:
        – minimalna średnica sieci wodociągowej – 32 mm,
        – minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej – 160 mm,
        – minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej – 160 mm,
        – minimalna średnica sieci gazowej – 25 mm,
        – parametry sieci elektroenergetycznych – sieci niskiego napięcia 0,4kV i średniego napięcia 15kV,
    b) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – w pasie drogowym,
    c) sposób oprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
    d) gromadzenie i zagospodarowanie opadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
13) stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – 30%.

Rozdział 4
Przepisy końcowe
§7

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zławieś Wielka.

§8

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Zławieś Wielka