

PROJEKT – WERSJA DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIELGIE

z dnia.....

**w sprawie: Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w obszarze obejmującym obręb geodezyjny
Płonczyn, gmina Wielgie**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594), oraz art. 20 ust.1 z uwzględnieniem art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami), a także Uchwały Nr XXXV/291/2013 Rady Gminy Wielgie z dnia 27 grudnia 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym obręb geodezyjny Płonczyn, gmina Wielgie

a także po analizie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wielgie,

RADA GMINY WIELGIE

uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia podstawowe

§ 1.1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, pkt 2, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie, uchwalonego Uchwałą Nr XLI/338/2014 Rady Gminy Wielgie z dnia 17 czerwca 2014 r.

2. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w obszarze obejmującym obręb geodezyjny Płonczyn, gm. Wielgie w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały, którego całkowita powierzchnia wynosi 94,60 ha.

3. Ustalenia planu, obowiązujące w zakresie określonym w uchwale i na rysunku, obejmują obszar znajdujący się w granicach opracowania, oznaczony na rysunku planu - załączniku nr 1.

4. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 obejmujący obszar opracowania objęty uchwałą,
- 2) Załącznik nr 2 – sposób rozpatrzenia uwag wniesionych podczas wyłożenia projektu planu,
- 3) Załącznik nr 3 – o sposobie realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **Dysharmonia (zabudowa dysharmonijna)** – należy rozumieć taką architekturę zabudowy lub pojedynczego budynku, którego parametry nie są zgodne z ustalonymi planem.
- 2) **Linii zabudowy:**
 - a) maksymalnej nieprzekraczalnej – rozumie się przez to, że ściana elewacji równoległej do drogi może stanąć na tej linii lub być cofnięta w głąb działki; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy, zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym, schodów, ganku, zadaszenia lub innych drobnych elementów elewacji budynku itp., przy zachowaniu odległości od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych i dojazdowych – nie mniejszej niż 6,0 m,
 - b) jeżeli w uchwale lub na rysunku planu nie ma odniesienia do linii zabudowy, należy przyjmować nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przepisami prawa,
 - c) linia zabudowy nie dotyczy sieci, linii urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.
- 3) **Miejsce postojowe** – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego.
- 4) **Modernizacja** – w zakresie pojęcia „modernizacji” mieści się remont, nadbudowa, rozbudowa, dobudowa i przebudowa istniejącego obiektu przeznaczonego do adaptacji.
- 5) **Obowiązującej linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie lub zagospodarowanie jest inne niż na terenie sąsiednim.
- 6) **Obowiązującej linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię podziałów wewnętrznych terenu na działki o jednorodnym przeznaczeniu.

- 7) **Przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 8) **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
- 9) **Terenie** – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi).
- 10) **Wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji brutto budynku do powierzchni działki, na której budynek został zlokalizowany.
- 11) **Prawie równoległe do osi drogi** – tzn, dla przypadku:
 - a) gdy budynek lokalizowany będzie na łuku drogi,
 - b) na wąskich działkach, których granice boczne nie są prostopadle ustawione do drogi, dla tego przypadku ściana boczna budynku musi być ustawiona równoległe do granicy działki.
- 12) „**Na kartę**” – rozumie się przez to miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§3.1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) Ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje.
- 2) Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 3) Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 4) Ustalenie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.
- 5) Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 6) Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie wskaźników intensywności zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, linii zabudowy oraz gabarytów obiektów.
- 7) Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- 8) Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 10) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wszystkie wyżej wymienione punkty określone są w Rozdziale 2, Ustalenia szczegółowe, zapisane zgodnie z podziałem terenu na funkcje, których oznaczenia odpowiadają oznaczeniom na rysunku planu.

2. Na obszarze opracowania nie występują:

- 1) Tereny górnicze ustalone na podstawie przepisów odrębnych oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- 2) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
- 3) Obszary podlegające procedurze scalenia i podziału terenu.

3. Na obszarze opracowania nie ustala się:

- 1) Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 2) Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§4.1. Ustala się, że główną funkcją terenu dla obszaru objętego planem są:

- 1) Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem literowym – **RM**.
- 2) Tereny przeznaczone pod lokalizację elektrowni wiatrowych, oznaczone na rysunku planu symbolem – **PE**.
- 3) Tereny upraw rolnych, oznaczona na rysunku planu symbolem literowym – **R**.

2. Funkcje towarzyszące i uzupełniające:

Tereny wyznaczone dla funkcji komunikacji drogowej, oznaczone symbolem – **KD.**, w tym drogi klasy zbiorczej KDZ, drogi wewnętrzne KDW, a także drogi pieszo – jezdne KDX.

§5. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

- 1) Lokalne ciągi ekologiczne - oparte o ciek wodne, tereny podmokłe o/i tereny zadrzewione - o istotnej roli wartości przyrodniczych.
- 2) Istniejące zadrzewienia, grupy drzew, przydrożne szpalery drzew oraz pojedyncze drzewa.

2. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:

- 1) Nowa zabudowa zagrodowa, jej gabaryty, kształty dachów, linie zabudowy.
- 2) Lokalizacja elektrowni wiatrowej.

3. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych:

- 1) 10,5 m npt dla budynków,
- 2) 15 m dla budowli rolniczych,
- 3) Dla elektrowni wiatrowej 225 m npt.,
- 4) Dla budowli infrastruktury technicznej zgodnie wymogami technicznymi i przepisami odrębnymi.

§6. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Obszar planu nie jest objęty ochroną prawną ustanowioną przez organy wyższego rzędu.
2. Ustala się ochronę terenu wskazanego na rysunku planu wyróżnionego jako: osnowa ekologiczna (płaty ekologiczne i lokalny ciąg ekologiczny, obejmujący tereny cieków wodnych i rowów melioracyjnych oraz zieleni przybrzeżnej).
3. Ponadto obowiązuje:
 - 1) Zakaz regulacji stosunków wodnych.
 - 2) Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.
 - 3) Zakaz naruszenia rzeźby terenu i jego naturalnego ukształtowania w trakcie robót budowlanych.
 - 4) Zakaz wycinki drzew i zakrzewień z dopuszczeniem wyjątków zawartych w przepisach odrębnych.
4. W stosunku do budowy i funkcjonowania elektrowni wiatrowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.PE ustala się:
 - 1) W celu minimalizacji wpływu inwestycji na otoczenie należy dostosować moc akustyczną pracy elektrowni w godzinach nocnych, celem spełnienia wymogów przepisów odrębnych w odniesieniu do budynków mieszkalnych w ramach ustalonych funkcji.
 - 2) Przy wdrażaniu ustaleń planu należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Na terenach oznaczonych symbolem R2 ustala się zakaz sadzenia nowych drzew (w tym także wzdłuż dróg technologicznych) oraz tworzenia nowych zbiorników wodnych w otoczeniu (w odległości do 200 m) od terenów przeznaczonych pod lokalizację produkcji energii elektrycznej.
6. Obowiązuje dostosowanie nominalnej mocy elektrowni do ograniczenia uciążliwości i zagrożenia (związanego jej z pracą jak: hałas w porze nocnej, infradźwięki oraz spadaniem bryłek lodu) na tereny sąsiednie.

§7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty i budynki objęte ochroną konserwatorską, oraz obiekty posiadające walory kulturowe i/lub zabytkowe.

§8. Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Dopuszcza się umieszczenie jednej reklamy o powierzchni do 2,0 m² na posesji wolnostojących, ogrodzeniach lub budynkach informujących o prowadzonej działalności oraz na terenach rolnych reklamy o pow. 4 m² w odległości min. 20 m od dróg publicznych.

§9. Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się zakaz budynków wyższych niż 10,5 m npt. i budowli wyższych niż 15,0 m npt. z wyjątkiem wieży elektrowni wiatrowej, masztów pomiarowych oraz wież telefonii komórkowej.
2. Oddziaływanie produkcji rolniczej na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę zagrodową nie może przekraczać obowiązujących norm w przepisach odrębnych.
3. Wyznacza się granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniem w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania elektrowni wiatrowej na środowisko, poza którą poziom hałasu, mierzony w budynkach mieszkalnych funkcji zagrodowej, wynikający z pracy elektrowni wiatrowej, nie może przekroczyć dopuszczalnych norm.

§10.1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o system dróg publicznych, w których wyróżnia się:

- 1) Publiczną drogę powiatową nr DP 2729C klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ.
- 2) Publiczne drogi gminne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.
- 3) Drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.
- 4) Drogi pieszo – jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KDX.
2. Ustala się dla nowej zabudowy zagrodowej oraz tej podlegającej modernizacji obowiązek zabezpieczenia, na terenie własnej działki, na każde gospodarstwo domowe, min. jedno miejsce postojowe na samochód osobowy nie licząc miejsca w garażu oraz miejsca postojowe na maszyny rolnicze. Miejsca postojowe „na kartę” wg potrzeb.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych.
4. Utrzymuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych.

§11. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej. Dotyczy to budowy, urządzeń technicznych i sieci:

- 1) Elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej.
- 2) Wodociągowej.
- 3) Kanalizacji sanitarnej.
- 4) Telekomunikacji, światłowodów.

§12. Dla wszelkich obiektów budowlanych o wysokości 50,00 m npt. i wyższych obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe.

§13.1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem - RM, w tym 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM** przeznaczony pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Powierzchnia: 12,51 ha

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Obowiązują linie zabudowy pokazane na rysunku planu.
- 2) Pozostałe odległości od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Ustala się (dla nowo wydzielanych działek) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 45%.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Nie ustala się.

6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

- 1) Adaptuje się budynki istniejące, dopuszcza się ich przebudowę nadbudowę, dobudowę, rozbudowę oraz zmianę użytkowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.
- 2) W ramach zabudowy ustala się na działce: budynek mieszkalny, budynki gospodarcze i garaże, Adaptuje się istniejące budynki, dopuszcza się ich rozbiórkę budynków dysharmonijnych, dopuszcza się budowę nowych budynków dla wybranych funkcji, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej, podjazdy, chodniki, mała architektura.
- 3) Dla budynków mieszkalnych obowiązuje:
 - a) wysokość maks. dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - b) poziom posadzki parteru (+/- 0.00) min. 0,3 m max. 0,9 m n.p.t.,
 - c) wysokość do okapu maks. 4,7 m licząc od poziomu terenu; wysokość do najwyższej kalenicy dachu - maks. 9,5 m n.p.t.,
 - d) dach o nachyleniu 20° do 45°, wielospadowy, kalenica główna dachu ustawiona równoległe lub prawie równoległe do ulicy, dopuszcza się w dachu lukarny, okna połaciowe lub/i wystawki dla doświetlenia poddasza z kalenicą prostopadłą do kalenicy głównej,
 - e) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wykluczeniem koloru niebieskiego i jaskrawo zielonego, pokrycie wystawek pokryciem identycznym jak na dachu głównym,
 - f) dopuszcza się łączenie budynku mieszkalnego z garażem lub budynku gospodarczego z garażem.
- 4) Dla budynków gospodarczych obowiązuje:
 - a) wysokość do okapu maks. 6,5 m licząc od poziomu terenu; wysokość do kalenicy dachu - maks. 10,5 m n.p.t.,
 - b) ilości kondygnacji nadziemnych nie ustala się, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - c) poziom posadzki parteru (+/- 0.00) min. 0,3 m n.p.t.,
 - d) dach o nachyleniu 20° do 45°, wielospadowy, kalenica dachu równoległe do boku dłuższego budynku, w dachu lukarny, okna połaciowe lub/i wystawki dla doświetlenia poddasza z kalenicą prostopadłą do kalenicy głównej,
 - e) pokrycie dachu – identyczne lub podobne w kolorze, jak na dachu budynku mieszkalnego.
- 5) Dopuszcza się budowę budowli o maks. wysokości 15,0 m.

- 6) Powierzchnia zabudowy w obrębie działki - max. 45%.
- 7) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,03 - 0,5.

7. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza droga granicząca z przedmiotową działką.
- 2) Na terenie własnej działki miejsca postojowe, obowiązują ustalenia §10, ust. 2.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału terenu.
- 2) Dopuszcza się wydzielenie nowej działki budowlanej:
 - a) powierzchnia min. 3000 m²,
 - b) szerokość frontu min. 20,0 m z dostępem do drogi publicznej, zgodnie z odrębnymi przepisami.
- 3) Dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni, jeżeli będzie to niezbędne dla: powiększenia działki sąsiedniej, wyznaczenia drogi wewnętrznej, wyznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną np. trafostację, przepompownię ścieków lub podobne.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z przepisami odrębnymi).
- 2) Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych - do wysokości 1,5 m p.p.t.;
- 3) Wyklucza się stosowania ogrodzeń z typowych przęseł betonowych.
- 4) Dopuszcza się lokalizację reklamy zgodnie z §8.

10. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) Zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej.
- 2) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
- 3) Odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej aglomeracji Wielgie; dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej budowę urządzeń indywidualnych lub grupowych wysokosprawnych oczyszczalni przydomowych lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości.
- 4) Ustala się, że w każdym gospodarstwie przy hodowli drobiu i hodowli inwentarskiej obowiązuje szczelny zbiornik na gnojowice i szczelna płyta na nawóz.
- 5) Odprowadzanie wód opadowych we własnym zakresie.

§14. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – 1.PE przeznaczony pod lokalizację elektrowni wiatrowej.

Powierzchnia: 0,27 ha

1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Kolorystyka jasna, dopuszcza się przy podstawie kolorystykę zieloną zbliżoną do zieleni naturalnej przechodzącą w odcień szarości aż do koloru bardzo jasnego na szczycie budowli.
- 2) Oznaczenia elektrowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla ustalonego planem przeznaczenia.
- 2) Ustala się wymóg zastosowania urządzeń i rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość elektrowni wiatrowej max. do 350 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- 3) Obowiązują opracowania dodatkowe na podstawie przepisów odrębnych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Nie ustala się.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Nie ustala się.

5. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

- 1) Ustala się lokalizację jednej elektrowni wiatrowej o mocy max. 3,6 MW na terenie oznaczonym planem oraz podjazdy, linie, urządzenia i budowle infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w tym szerokopasmowej.
- 2) Dla elektrowni wiatrowej ustala się następujące parametry:
 - a) wysokość budowli od podstawy do osi wirnika max. 160 m npt, całkowita wysokość łącznie z urządzeniami (łopatami) do 225 m npt.,
 - b) wyklucza się realizację elektrowni wiatrowych na stalowych konstrukcjach kratownicowych,

- c) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnego poziomu hałasu, dla wyznaczonych w planie funkcji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) obowiązuje zastosowanie turbiny o regularnym poziomie hałasu,
- e) wymagane nocne i dzienne, stałe oznakowanie przeszkodowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:

- 1) Obsługa terenu - drogami wewnętrznymi, oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDW, odchodzącymi od dróg publicznych.
- 2) Nie ustala się wymogu realizacji miejsc postojowych.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

Nie ustala się.

8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Z uwagi na wysokość budowli obowiązuje § 13.
- 2) Do czasu zabudowy zgodnej z ustaleniami planu dopuszcza się obecne użytkowanie terenu.

9. Zasady obsługi inżynierskiej dla potrzeb elektrowni wiatrowych:

- 1) Sieć elektroenergetyczna kablowa, budowle oraz urządzenia techniczne, służące do produkcji energii elektrycznej i jej przesyłu.
- 2) Sieć telekomunikacyjna i światłowodowa.

§15. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem - R, w tym: 1.R1, 2.R1, 3.R1 oraz 1.R2, 2.R2, 3.R2 - tereny rolnicze. Powierzchnia: 81,03 ha.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Zgodnie z przepisami prawa.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 95 %.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Nie ustala się.

6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

- 1) Na terenie oznaczonym symbolem R1 dopuszcza się budowę siedlisk rolniczych, budynków inwentarskich i magazynowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz sieci, urządzenia i budowle dotyczące infrastruktury technicznej, adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację.
- 2) Na terenie oznaczonym symbolem R2 obowiązuje zakaz budowy siedlisk rolniczych i budynków mieszkalnych, dopuszcza się budowę budynków i budowli służących przechowywaniu produktów rolnych oraz sieci, urządzenia i budowle dotyczące infrastruktury technicznej, adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację.
- 3) Dopuszcza się budowę sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.
- 4) Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych oraz dróg technologicznych na czas budowy inwestycji.
- 5) Ustala się wskaźniki i parametry zabudowy, o której mowa w ppkt 1 i 2:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego – maks, do gzymsu lub okapu - 4,7 m npt., do kalenicy dachu - 9,5 m npt., budynek do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze mieszkalne), dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, dach wielospadowy, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym z wyjątkiem koloru niebieskiego i jaskrawo zielonego.
 - b) wysokość budynku inwentarskiego lub magazynowego – maks, do gzymsu - 6,5 m npt., do kalenicy dachu - 10,5 m npt., budynek do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, dach wielospadowy, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym z wyjątkiem koloru niebieskiego i jaskrawo zielonego; dla budynku szerokości powyżej 10,0 m rodzaju i pokrycia dachu nie ustala się.
 - c) wysokość budowli maks. 15,0 m npt.

7. Dostępność komunikacyjna:

Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają drogi granicząca z przedmiotową działką.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału terenu.

- 2) Dopuszcza się wydzielenie działki pod zabudowę na terenie R1, o której mowa w pkt 6 o powierzchni min. 3000 m² i szerokości frontu działki min. 20 m.
- 3) Dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni, jeżeli będzie to niezbędne dla przeznaczenia terenu pod powiększenie istniejącej sąsiedniej działki, wyznaczenia drogi wewnętrznej, wyznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną np. GPZ, trafostację, przepompownię ścieków lub podobne.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Na terenach oznaczonych symbolami R2 obowiązuje zakaz budowy budynków mieszkalnych i inwentarskich.
- 2) Dopuszcza się lokalizację reklamy zgodnie z § 9.

10. Zasady obsługi inżynierskiej dla terenów oznaczonych symbolem R1:

- 1) Zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej.
- 2) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
- 3) Odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej aglomeracji Wielgie; dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej budowę urządzeń indywidualnych lub grupowych wysokosprawnych oczyszczalniach przydomowe lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości.
- 4) Ustala się, że w każdym gospodarstwie przy hodowli drobiu i hodowli inwentarskiej obowiązuje szczelny zbiornik na gnojowice i szczelna płyta na nawóz.
- 5) Odprowadzanie wód opadowych we własnym zakresie.

§16. Komunikacja.

1. Funkcje dróg określone w tekście planu odpowiadają przyjętemu oznaczeniu na rysunku planu.

- 1) **KDZ droga klasy zbiorczej.** Dla dróg klasy zbiorczej obowiązuje:
 - a) szerokość pasa drogowego optymalna 15,0 – 20,0 m,
 - b) jezdnia jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu, dwukierunkowa,
 - c) szerokość jezdni – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zależności od ilości i rodzaju ruchu,
 - d) w pasie w linii rozgraniczającej wydzielony bezpieczny pas dla ścieżki rowerowej lub/i chodnika dla pieszych,
 - e) na terenie zwartej zabudowy droga oświetlona.
- 2) **KDD droga klasy dojazdowej.** Dla dróg klasy dojazdowej obowiązuje:
 - a) szerokość pasa drogowego optymalna 10,0 – 12,0 m,
 - b) jezdnia jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu, dwukierunkowa,
 - c) szerokość jezdni – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zależności od ilości i rodzaju ruchu.
- 3) **KDW drogi wewnętrzne,** stanowiące dojazd do poszczególnych działek poszczególnych działek zabudowy zagrodowej, zabudowy produkcyjnej i terenów rolnych. Dla dróg wewnętrznych obowiązuje:
 - a) szerokość pasa drogowego – min. 6,0m,
 - b) szerokość jezdni – min. 3,5 m z mijanką (wg przepisów odrębnych jak dla dróg publicznych dojazdowych jednojezdniowych),
 - c) drogi wewnętrzne muszą posiadać nawierzchnię o konstrukcji dostosowanej do wielkości prognozowanego obciążenia oraz do warunków gruntowych występujących na tym terenie.
- 2) **KDX drogi pieszo - jezdne,** przede wszystkim przeznaczone dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego do terenów zabudowanych; do nich należą ciągi komunikacyjne przeznaczone dla pieszych i umożliwienie dostępu z działek do dróg publicznych. Dla dróg pieszo – jezdnych obowiązuje:
 - a) szerokość pasa drogowego min. 3,5 m, optymalna 6,0 m,
 - b) dopuszcza się jezdnię dla ruchu kołowego łączoną z ruchem pieszym,
- 3) W wyjątkowych przypadkach uzasadnionych warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości dróg w liniach rozgraniczających niż podano wyżej.
- 4) W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi, budowę sieci infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury celu publicznego.

2. Dopuszcza się budowę dróg technologicznych na obszarze objętym planem na czas budowy inwestycji, a po jej wykonaniu ich rozebranie.

3. Dopuszcza się poszerzenie skrzyżowań i łuków na drodze w celu przewiezienia elementów wielkich gabarytów.

4. Obowiązuje zachowanie istniejących zjazdów lub ich przebudowę oraz możliwość wykonania nowych zjazdów z istniejących dróg.

§17. Infrastruktura techniczna.

1. Ustala się, że obszar objęty planem będzie wyposażony w sieci infrastruktury technicznej oraz niezbędne urządzenia i budowle z nimi związane.

- 1) Sieci infrastruktury technicznej znajdować się mogą terenach objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Infrastruktura techniczna dotyczy elektroenergetyki, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacji i indywidualnej sieci ciepłowniczej.

2. Elektroenergetyka.

- 1) Zaopatrzenie w energię obszaru planu odbywać się będzie z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia na podstawie przepisów odrębnych. Dopuszcza się oświetlenie drogi lub placu z urządzeń energii odnawialnej takich jak baterie słoneczne.
- 2) Ustala się budowę sieci elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia napowietrznych lub kablowych.
- 3) Ustala się budowę budowli i urządzeń, w tym GPZ i trafostacji służących przetwarzaniu i rozprowadzeniu energii elektrycznej, które mogą być realizowane na całym obszarze planu.
- 4) Obowiązuje strefa ochronna od linii elektroenergetycznej 15 kV po 6,5 m w obie strony od osi linii.

3. Zaopatrzenie w wodę.

- 1) Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej istniejącej na obszarze w granicach opracowania planu.
- 2) Parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby bytowo - gospodarcze projektowane na obszarze opracowania oraz potrzebę bezpieczeństwa przeciw - pożarowego.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) Odprowadzenie ścieków docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się w okresie przejściowym odprowadzenie ścieków do indywidualnych urządzeń dopuszczonych prawem.
- 2) Dla gminy Wielgie wyznaczony został obszar aglomeracji kanalizacyjnej o RLM2712, zatwierdzony Rozporządzeniem Nr 64/2006 Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 01 czerwca 2006 roku w sprawie wyznaczenia aglomeracji Wielgie. Aglomeracja oparta jest o oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną w miejscowości Wielgie obsługującą wsie: Wielgie, cz. Nowej Wsi, cz. Teodorowo, cz. Piaseczno.
- 3) Na terenie zabudowy zagrodowej przy hodowli drobiu i inwentarza konieczne szczelne płyty na nawóz i zbiorniki na gnojowice.

5. Kanalizacja deszczowa.

Wody opadowe zagospodarować w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Telekomunikacja.

- 1) Telekomunikacyjna obsługa poprzez istniejące i projektowane urządzenia techniczne, budowle oraz systemy kablowe teletechniczne i światłowodowe, a także systemy kablowe teletechniczne i światłowodowe.
- 2) Ustala się przebudowę, rozbudowę istniejących i budowę nowych budowy sieci, o których wyżej na obszarze objętym planem.

7. Wieże telefonii komórkowej.

Dopuszcza się realizację nowych masztów radiowych i telefonii komórkowej, które mogą być realizowane na całym obszarze planu.

8. Zaopatrzenie w energię ciepłą:

- 1) Zaopatrzenie w energię ciepłą z własnych źródeł ciepła. Wskazane stosowanie paliw o niskiej emisji zanieczyszczenia środowiska.
- 2) Wskazane stosowanie baterii słonecznych w granicach terenów budowlanych na użytek własny.

9. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§18.Gromadzenie odpadów stałych będzie się odbywało (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkownika terenu, segregacja odpadów w miejscu ich powstawania.

§19.Stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustala się stawkę wynoszącą 30% dla wszystkich terenów, dla których ustalenia planu zwiększyły jego wartość.

§20.Zgoda na wyłączenie terenów rolnych na cele nierolnicze. – Wyłączenia dokonano poprzez plan.

Zgoda na wyłączenie terenów rolnych IV kl. na cele nierolnicze o powierzchni poprzez ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

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

§22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Wielgie.

**Przewodniczący
Rady Gminy Wielgie**