

**UCHWAŁA NR XIII/59/2015  
RADY GMINY WIELGIE**

z dnia 15 września 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część  
obrębów geodezyjnych Piaseczno, Czarne, Czerskie Rumunki, 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 (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, zm. poz. 645, poz. 1318, Dz. U. z 2014 r. poz. 379, poz. 1072), oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, zm. poz. 443), Uchwały Nr XXXV/287/2013 Rady Gminy Wielgie z dnia 27 grudnia 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębów geodezyjnych Piaseczno, Czarne, Czerskie Rumunki, gmina Wielgie, a także po analizie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wielgie,

**RADA GIMINY 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 część obrębów geodezyjnych Piaseczno, Czarne, Czerskie Rumunki, gmina Wielgie w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały, którego całkowita powierzchnia wynosi 207,52 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.

**§ 4. 1.** Ustala się, że główną funkcją terenu dla obszaru objętego planem są:

- 1) Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonej na rysunku planu symbolem literowym – **RM**.
- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem literowym – **MNU**.
- 3) Tereny produkcji energii elektrycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem – **PE**.
- 4) Tereny rolnicze, oznaczona na rysunku planu symbolem literowym – **R**.
- 5) Lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym – **ZL**

2. Funkcje towarzyszące i uzupełniające:

- 1) Tereny wyznaczone dla funkcji komunikacji drogowej, oznaczone symbolem – **KD..**, w tym drogi klasy dojazdowej KDD, drogi klasy wewnętrznej KDW, a także pieszo – jezdnej KDX.
- 2) Tereny wód powierzchniowych (rzeki, stawy, strumienie, kanały, ciek wodne, rowy melioracyjne, oczka wodne), oznaczone na rysunku planu symbolem – **WS**.

#### **§ 5. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

- 1) Lasy, oznaczone w planie symbolem ZL.
- 2) Osnowa ekologiczna (płaty i lokalne ciągi ekologiczne - oparte o ciek wodne, tereny podmokłe i tereny zadrzewione - o istotnej roli wartości przyrodniczych).
- 3) 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 na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.PE.

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 z 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:

- 1) Osnowy ekologiczne (płaty i ciągi ekologiczne oparte o tereny podmokłe i zadrzewienia o istotnej roli wartości przyrodniczych oraz o ciek wodne).

3. Obowiązuje ochrona istniejących terenów leśnych znajdujących się w granicach planu, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL, w tym terenów podmokłych wyróżnionych na rysunku planu.

4. Ponadto obowiązuje:

- 1) Zakaz regulacji stosunków wodnych.
- 2) Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.
- 3) Zakaz budowy obiektów budowlanych w odległości bliższej niż 12,0 m od ściany lasu.
- 4) Zakaz naruszenia rzeźby terenu i jego naturalnego ukształtowania w trakcie robót budowlanych.
- 5) Zakaz wycinki drzew i zakrzewień z dopuszczeniem wyjątków zawartych w przepisach odrębnych.

5. W stosunku do budowy i funkcjonowania elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem 1.PE i 2.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.

6. 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.

7. 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 wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (WEZ) i Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ).

**§ 8.** Na obszarze objętym planem w miejscowości Czarne znajdują się dwa stanowiska archeologiczne: nr 13 na obszarze AZP nr 45-50 – nr 17 oraz nr 14 na obszarze AZP nr 45-50 – nr 18. Ustala się strefę ochrony archeologicznej jak pokazano na rysunku planu. W strefie, o której mowa obowiązuje zgłaszanie wszystkich prac budowlanych ziemnych do właściwego konserwatora zabytków oraz prowadzenie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9. Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.** Dopuszcza się umieszczenie jednej reklamy o powierzchni do 2,0 m<sup>2</sup> na posesji wolnostojących na ogrodzeniach lub budynkach informujących o prowadzonej działalności oraz na terenach rolnych w odległości min. 20 m od dróg publicznych.

**§ 10. 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, radiowych, wieży telefonii komórkowej.

2. Oddziaływanie produkcji rolniczej, usługowej na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę zagrodową, mieszkaniowo – usługową 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 i mieszkalno – usługowej, wynikający z pracy elektrowni wiatrowej, nie może przekroczyć dopuszczalnych norm.

**§ 11.** Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

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

1) Publiczne drogi publiczne, w tym:

a) drogi gminne nr DG 814 i DG 815 oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,

b) drogę gminną nr DG 816 oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD.

2) Drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

3) Drogi pieszo – jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KDX.

2. Ustala się dla minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

1) Nowej zabudowy zagrodowej oraz tej podlegającej modernizacji obowiązuje na terenie własnej działki zabezpieczenie jedno miejsce, nie licząc miejsca w garażu na każde gospodarstwo domowe oraz miejsca postojowe na maszyny rolnicze. Miejsca „na kartę” wg potrzeb;

2) Dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej min. dwa miejsca (nie licząc miejsca w garażu). W ramach miejsc postojowych należy zrealizować miejsca postojowe „na kartę” zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniej jednak niż 1 miejsce.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych i leśnych.

4. Utrzymuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych.

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

1) Elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej.

2) Wodociągowej.

3) Kanalizacji sanitarnej.

4) Telekomunikacji, światłowodów.

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

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe.**

**§ 15. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem - RM, w tym 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM, 9.RM, 10.RM przeznaczony pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Powierzchnia: 8.29 ha**

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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:** Obowiązują ustalenia §9.

### **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.
- 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 §12, 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 m<sup>2</sup>,
  - 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, przepompownie 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) Reklamy zgodnie z §9.

## **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; 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.

**§ 16. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – MNU, w tym 1.MNU, 2.MNU przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Powierzchnia: 1.85 ha**

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 50 %.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** Nie ustala się.

**5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Obowiązują ustalenia §9.

### **6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**

- 1) W ramach zabudowy ustala się na działce: budynek mieszkalny, budynek dla realizacji funkcji usługowej, budynki gospodarcze i garaże; Dopuszcza się budynek dla funkcji łączonych oraz urządzenia infrastruktury technicznej, podjazdy, chodniki, mała architektura.
- 2) 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 równolegle lub prawie równolegle 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,
- 3) Dla budynków usługowych i gospodarczych obowiązuje:
- a) wysokość do okapu maks. 4,7 m licząc od poziomu terenu; wysokość do kalenicy dachu - maks. 9,5 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 równolegle 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.
- 4) Dla budynków garaży obowiązuje:
- a) wysokość do okapu maks. 3,7 m licząc od poziomu terenu; wysokość do kalenicy dachu - maks. 6,5 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 30°, wielospadowy, kalenica dachu równolegle 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) Powierzchnia zabudowy w obrębie działki - max. 45 %.
- 6) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1 - 0,8.

#### **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 §12, 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:
  - c) powierzchnia min. 1200 m<sup>2</sup>,
  - d) szerokość frontu min. 18,0 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 rodzaje usług mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek przeprowadzenia (zgodnie z przepisami odrębnymi) oceny oddziaływania na środowisko.
- 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 pręseł betonowych.

#### **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; dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej budowę urządzeń indywidualnych lub grupowych wysokosprawnych oczyszczalni przydomowych lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości.

4) Odprowadzanie wód opadowych we własnym zakresie.

**§ 17. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – PE**, w tym 1.PE i 2.PE przeznaczony pod tereny produkcji energii elektrycznej (lokalizacja farm wiatrowych). Powierzchnia: 0.38 ha.

#### **2. 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.

#### **3. 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 370 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

3) Obowiązują opracowania dodatkowe na podstawie przepisów odrębnych.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Nie dotyczy.

**5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Zakaz umieszczania reklam poza logo producenta i nazwy właściciela obiektu.

#### **6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**

1) Ustala się na terenie oznaczonym planem lokalizację jednej elektrowni wiatrowej o mocy max. 3,6 MW 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.

#### **7. 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.

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

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

1) Z uwagi na wysokość budowli obowiązuje § 5 ust. 3, pkt 4.

2) Do czasu zabudowy zgodnej z ustaleniami planu dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu.

**10. Zasady obsługi inżynierskiej dla potrzeb elektrowni wiatrowych :**

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

**§ 18. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem - R**, w tym: 1.R1, 2.R1, 3.R1, 4.R1, 5.R1, 6.R1 oraz 1.R2, 2.R2, 3.R2, 4.R2, 5.R2, 6.R2, 7.R2, 8.R2, 9.R2, 10.R2, 11.R2, 12.R2, 13.R2, 14.R2, 15.R2, 16.R2, 17.R2, 18.R2, 19.R2, 20.R2, 21.R2, 22.R2, 23.R2, 24.R2, 25.R2, 26.R2, 27.R2, 28.R2 - teren rolniczy. Powierzchnia: 182.03 ha

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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:** Na terenie oznaczonym symbolem 21.R2 znajduje się stanowisko archeologiczne nr 13 na obszarze AZP nr 45-50 – nr 17 w m. Czarne – osadnictwo z okresu wczesnego średniowiecza, okres III oraz na terenie oznaczonym symbolem 21.R2 znajduje się stanowisko archeologiczne nr 14 na obszarze AZP nr 45-50 – nr 18 w m. Czarne – osadnictwo z okresu wczesnego średniowiecza, okres III. Obowiązują tu ustalenia zawarte w §8.

**5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Dopuszcza się umieszczenie reklam wolnostojących o powierzchni maks. 4,0 m<sup>2</sup> w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi.

**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.
- 5) Ustala się wskaźniki i parametry zabudowy, o której mowa w pkt 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 graniczące 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 ust. 5 pkt 6 o min. powierzchni 3000 m i z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej.

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) 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; 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.

**§ 19. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – ZL – w tym 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL - teren lasów. Powierzchnia 3.55 ha**

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** Obowiązuje gospodarowanie oparte o przepisy odrębne dot. gospodarki leśnej.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) Zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 95%.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:** Nie dotyczy.

**5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.

**6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:** Zakaz wszelkiej zabudowy.

**7. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:** Nie ustala się, budowy parkingów.

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

**9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Zakaz wszelkiej zabudowy oraz umieszczania reklam.

**10. Zasady obsługi inżynierskiej:** Nie dotyczy.

**§ 20. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – WS, w tym: 1.WS - 15.WS - przeznaczony pod wody powierzchniowe śródlądowe.**

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** Powierzchnia biologicznie czynna 100% w stosunku do powierzchni terenu. Ochrona przed zanieczyszczeniami i zarastaniem.

**5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.

**6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy :**

- 1) Wody powierzchniowe, w tym rowy melioracyjne i ciekі, które wraz z terenami podmokłymi i roślinnością brzegową tworzą lokalny ciąg ekologiczny.
- 2) Obowiązuje utrzymanie wód powierzchniowych oraz ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem.

- 3) Obowiązuje pod drogami wykonanie przepustu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Dopuszcza się budowę sieci podziemnych i napowietrznych infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych.

### § 21. Komunikacja.

1. Ustala się system komunikacji oparty na:

- 1) Drogach publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.KDL i 1.KDD znajdujących się w zasobach dróg gminnych.
- 2) Drogach wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem (KDW).
- 3) Drogach pieszo – jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDX.

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

1) **KDL drogi publiczne klasy lokalnej.** Dla dróg lokalnych obowiązuje:

- a) szerokość pasa drogowego 12 – 15 m, dopuszcza się mniejszą szerokość jeżeli jest to uwarunkowane istniejącą zabudową lub zagospodarowaniem terenu (zgodnie z rysunkiem planu),
- b) jezdnia jednoprzestrzenna, dwukierunkowa,
- c) szerokość jezdni – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2) **KDD droga publiczna klasy dojazdowej.** Dla dróg dojazdowych obowiązuje:

- a) szerokość pasa drogowego 10 – 12 m, dopuszcza się mniejszą szerokość jeżeli jest to uwarunkowane istniejącą zabudową lub zagospodarowaniem terenu (zgodnie z rysunkiem planu),
- b) jezdnia jednoprzestrzenna, dwukierunkowa,
- c) szerokość jezdni – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3) **KDW drogi wewnętrzne,** stanowiące dojazd do poszczególnych działek rolnych i zabudowy. Dla dróg wewnętrznych obowiązuje:

- a) szerokość pasa drogowego – min. 6,0m, szerokość jezdni – min. 3,5 m z mijanką (wg przepisów odrębnych jak dla dróg publicznych dojazdowych jednojezdniowych),
- b) drogi wewnętrzne muszą posiadać nawierzchnię o konstrukcji dostosowanej do wielkości prognozowanego obciążenia oraz do warunków gruntowych występujących na tym terenie.

4) **KDX drogi pieszo - jezdne,** przeznaczone przede wszystkim 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.

5) W wyjątkowych przypadkach uzasadnionych warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości dróg w liniach rozgraniczających niż podano wyżej.

6) W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi budowę sieci infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury celu publicznego.

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

7) Dopuszcza się poszerzenie skrzyżowań, łuków na drodze w celu przewiezienia elementów wielkich gabarytów.

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

### § 22. 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, budowle i urządzenia mogą być realizowane na całym obszarze planu z wykluczeniem terenów leśnych.
- 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) 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 pomiarowych, radiowych i wież telefonii mogą być realizowane na całym obszarze planu z wykluczeniem:

- a) terenów leśnych,
- b) terenów wód powierzchniowych, śródlądowych.

### **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 realizacje budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 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.

**§ 24. 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.

**§ 25. Zgoda na wyłączenie terenów rolnych na cele nierolnicze.** Zgoda na wyłączenie terenów rolnych IV kl. na cele nierolnicze o powierzchni 0.05 ha poprzez ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

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

**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Wielgie.

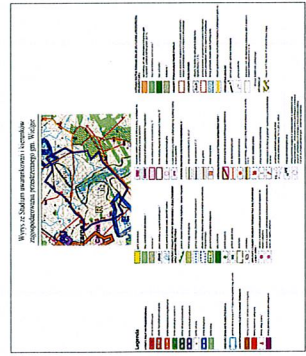
Przewodnicząca Rady Gminy  
Wielgie

**Halina Sztyпка**

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBSZARZE OBEJMUJĄCYM  
CZĘŚĆ OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH PIASECZNO, CZARNE, CZERSKIE RUMUNKI, GMINA WIELGIE**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIII/59/2015 Rady Gminy Wielgie z dnia 15 września 2015 r.

SKALA 1:1000



**KOMUNIKACJA**

KD1	TERENY DROG GŁÓWNYCH
KD2	TERENY DROG KLASY DRÓG
KD3	TERENY DROG KRAJOWYCH
KD4	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD5	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD6	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD7	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD8	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD9	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD10	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD11	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD12	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD13	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD14	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD15	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD16	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD17	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD18	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD19	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD20	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD21	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD22	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD23	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD24	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD25	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD26	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD27	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD28	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD29	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD30	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD31	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD32	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD33	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD34	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD35	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD36	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD37	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD38	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD39	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD40	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD41	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD42	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD43	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD44	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD45	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD46	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD47	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD48	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD49	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD50	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD51	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD52	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD53	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD54	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD55	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD56	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD57	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD58	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD59	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD60	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD61	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD62	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD63	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD64	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD65	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD66	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD67	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD68	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD69	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD70	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD71	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD72	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD73	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD74	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD75	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD76	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD77	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD78	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD79	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD80	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD81	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD82	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD83	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD84	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD85	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD86	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD87	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD88	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD89	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD90	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD91	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD92	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD93	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD94	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD95	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD96	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD97	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD98	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD99	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH
KD100	TERENY DROG PRZEDSZKOLNYCH

**OZNACZENIA PLANU**

1	STABILNA LINIA
2	STABILNA LINIA
3	STABILNA LINIA
4	STABILNA LINIA
5	STABILNA LINIA
6	STABILNA LINIA
7	STABILNA LINIA
8	STABILNA LINIA
9	STABILNA LINIA
10	STABILNA LINIA
11	STABILNA LINIA
12	STABILNA LINIA
13	STABILNA LINIA
14	STABILNA LINIA
15	STABILNA LINIA
16	STABILNA LINIA
17	STABILNA LINIA
18	STABILNA LINIA
19	STABILNA LINIA
20	STABILNA LINIA
21	STABILNA LINIA
22	STABILNA LINIA
23	STABILNA LINIA
24	STABILNA LINIA
25	STABILNA LINIA
26	STABILNA LINIA
27	STABILNA LINIA
28	STABILNA LINIA
29	STABILNA LINIA
30	STABILNA LINIA
31	STABILNA LINIA
32	STABILNA LINIA
33	STABILNA LINIA
34	STABILNA LINIA
35	STABILNA LINIA
36	STABILNA LINIA
37	STABILNA LINIA
38	STABILNA LINIA
39	STABILNA LINIA
40	STABILNA LINIA
41	STABILNA LINIA
42	STABILNA LINIA
43	STABILNA LINIA
44	STABILNA LINIA
45	STABILNA LINIA
46	STABILNA LINIA
47	STABILNA LINIA
48	STABILNA LINIA
49	STABILNA LINIA
50	STABILNA LINIA
51	STABILNA LINIA
52	STABILNA LINIA
53	STABILNA LINIA
54	STABILNA LINIA
55	STABILNA LINIA
56	STABILNA LINIA
57	STABILNA LINIA
58	STABILNA LINIA
59	STABILNA LINIA
60	STABILNA LINIA
61	STABILNA LINIA
62	STABILNA LINIA
63	STABILNA LINIA
64	STABILNA LINIA
65	STABILNA LINIA
66	STABILNA LINIA
67	STABILNA LINIA
68	STABILNA LINIA
69	STABILNA LINIA
70	STABILNA LINIA
71	STABILNA LINIA
72	STABILNA LINIA
73	STABILNA LINIA
74	STABILNA LINIA
75	STABILNA LINIA
76	STABILNA LINIA
77	STABILNA LINIA
78	STABILNA LINIA
79	STABILNA LINIA
80	STABILNA LINIA
81	STABILNA LINIA
82	STABILNA LINIA
83	STABILNA LINIA
84	STABILNA LINIA
85	STABILNA LINIA
86	STABILNA LINIA
87	STABILNA LINIA
88	STABILNA LINIA
89	STABILNA LINIA
90	STABILNA LINIA
91	STABILNA LINIA
92	STABILNA LINIA
93	STABILNA LINIA
94	STABILNA LINIA
95	STABILNA LINIA
96	STABILNA LINIA
97	STABILNA LINIA
98	STABILNA LINIA
99	STABILNA LINIA
100	STABILNA LINIA

MAPA SITUACYJNO WYSOKOŚCIOWA  
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębów geodezyjnych Piaseczno, Czarne, Czerskie Rumunki, Gmina Wielgie

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBSZARZE  
OBJĘTYM CZĘŚCIĄ OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH PIASECZNO, CZARNE,  
CZERSKIE RUMUNKI, GMINA WIELGIE**

Podstawa: art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) w związku z art. 17 pkt 14.

W trakcie wypracowania planu do publicznego wglądu wpłynęło jedno pismo zawierające uwagi. W piśmie ogólnie wniesiono zastrzeżenie dotyczące realizacji elektrowni wiatrowych na terenie gminy, w tym: szkodliwość oddziaływania elektrowni na tereny zabudowane, negatywny wpływ oddziaływania infradźwięków, budowa elektrowni wiatrowych jest równoznaczna ze spadkiem wartości gruntów w jej pobliżu, zakaz nowej zabudowy w granicach objętych planem, odszkodowania za utratę wartości nieruchomości.

Uzasadnienie odrzucenia wniesionych w piśmie uwag:

1. Szkodliwość oddziaływania elektrowni na tereny zabudowane.

Uzasadnienie:

Plan daje możliwość realizacji elektrowni wiatrowych uwzględniając sporządzone na potrzeby lokalizacji farmy wiatrowej w Wielgie badania, w tym:

- przedrealizacyjny monitoring ornitologiczny i chiropterologiczny,
- analiza oddziaływania akustycznego,
- oddziaływania w zakresie pola i promieniowania elektromagnetycznego,
- oddziaływania w zakresie zjawisk wietlnych.

Sporządzony raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn.: „Budowa farmy wiatrowa Wielgie, w gminie Wielgie” (GSR.6220.1.17.2012.AO) potwierdza, że przedsięwzięcie nie będzie wywierało znaczącego negatywnego wpływu na środowisko. Raport został pozytywnie zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy.

2. Budowa elektrowni wiatrowych jest równoznaczna ze spadkiem wartości gruntów w jej pobliżu.

Uzasadnienie:

Nowe inwestycje wpływają na zwiększenie dochodu w gminie. W gminach, gdzie zrealizowano budowle elektrowni wiatrowych, nie odnotowuje się negatywnych skutków finansowych w odniesieniu do gruntów rolnych. Takie z raportu nie wynika, aby budowa elektrowni wiatrowych była równoznaczna ze spadkiem wartości gruntów w jej pobliżu.

3. Zakaz nowej zabudowy w granicach objętych planem.

Uzasadnienie:

a) W trakcie procedury opracowania planu wnioski o nowe tereny budowlane zostały uwzględnione.

b) Na terenie oznaczonym symbolem R1 (poza oznaczoną na planie strefę oddziaływania elektrowni) dopuszcza się budowle siedlisk rolniczych, budynków inwentarskich i magazynowych.

c) Strefa zakazu zabudowy mieszkaniowej jest oznaczona na rysunku planu. Wynika ona z uwzględnienia norm akustycznych obowiązujących na obszarach chronionych, tj. na obszarach zabudowy mieszkaniowej z podziałem na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową i zabudowę zagrodową oraz na tereny określonych usług stanowiących Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U. 2014, poz. 112). Ze względu na ochronę terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami, teren wokół planowanych elektrowni wiatrowych wyznaczony jest z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w ramach funkcji zabudowy zagrodowej.



Na terenach rolnych w strefie oddziaływania ponadnormatywnego hałasu oznaczonym symbolem R2 obowiązuje zakaz budowy siedzisk rolniczych i budynków mieszkalnych, dopuszcza się natomiast budowę budynków i budowli służących przechowalnictwu produktów rolnych oraz sieci, urządzeń i budowli dotyczące infrastruktury technicznej.

d) Pozostałe tereny zgodnie z zamierzeniami ich właścicieli są i będą wykorzystywane do produkcji rolniczej.

#### 4. Negatywny wpływ oddziaływania infradźwięków

Uzasadnienie:

Odnosząc się do oddziaływania infradźwięków wytwarzanych przez elektrownie, obecnie nie ma badań, które by udowodniały ich szkodliwość dla zdrowia. Ze względu na brak kryteriów oceny hałasu infradźwiękowego w środowisku naturalnym, posługując się kryteriami dotyczącymi stanowisk pracy, wnioskuje się, że praca elektrowni wiatrowych nie stanowi źródła infradźwięków o poziomach mogących zagrozić zdrowiu ludzi. Hałas infradźwiękowy w środowisku otwartym, w tym od turbin wiatrowych, jest nienormowany i nie posiada zdefiniowanych wskaźników do oceny jego szkodliwości dla ludzi, niemniej jednak aby odczuć hałas infradźwiękowy w odległości 300 metrów, poziom mocy akustycznej źródła powinien wynosić co najmniej 145 dB na częstotliwości 10 Hz i więcej dla niskich częstotliwości widzących zasięgów. Tymczasem typowy zakres poziomu mocy akustycznej turbiny wiatrowej mieści się w zakresie od 100 do 110 dBA. Nie ma danych wskazujących, jakoby turbiny wiatrowe kiedykolwiek generowały poziom choćby zbliżony do wartości 140 dB. Wskazuje to na to, że poziom infradźwięków już w odległości 100 m będzie się wahał w zakresie 50-55 dB, co jest znacznie poniżej progu percepcji wynoszącego 85 dB. Zgodnie z polską normą PN ISO 7196 infradźwięki o poziomie 90 dBG i mniejszym są przez większość ludzi nie wyczuwalne.

#### 5. Uwaga dotycząca odszkodowania za utratę wartości nieruchomości.

Uzasadnienie:

Paragraf 36 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym mówi o odszkodowaniu za utratę wartości nieruchomości oraz o procencie wzrostu wartości nieruchomości zbywanej. Rada gminy może ustalić wysokość opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości (od 0% do 30%). Stąd zapis w planie wskazujący procent od sprzedaży gruntu, którego wartość należy przekazać do gminy. Odszkodowania za obniżenie wartości gruntu nie ustala się, gdy jego kwestię regulują szczegółowo przepisy odrębne w zakresie gospodarki nieruchomościami. Zgodnie z wyrokiem WSA w Gliwicach z dnia 16.11.2009 r. sygn. II SA/Gl 522/09 jakiegokolwiek inkorporowanie przepisów ustawowych do aktów prawa miejscowego uznaje się, z punktu widzenia techniki prawodawczej, za bezwzględnie niedopuszczalne.

**Przewodnicząca Rady Gminy Wielgie**

**Halina Sztyпка**

**Załącznik nr 3**  
**do uchwały nr XIII/59/2015**  
**Rady Gminy Wielgie**  
**z dnia 15 września 2015 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻYCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) zadania własne gminy.

Realizacja ustalonego planu nie wymaga inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi z prawem budowlanym, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska należą do zadań własnych gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy Wielgie

Halina Sztyпка

## **Uzasadnienie**

Niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębów geodezyjnych Piaseczno, Czarne, Czerskie Rumunki, gmina Wielgie przedstawia się do uchwalenia Radzie Gminy Wielgie w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania.

Ponadto przedstawiony projekt jest wynikiem Uchwały Nr XXXV/287/2013 Rady Gminy Wielgie z dnia 27 grudnia 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębów geodezyjnych Piaseczno, Czarne, Czerskie Rumunki, gmina Wielgie.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Wielgie

**Halina Sztyпка**