

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY WIELGIE**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki - Piaseczno, Rumunki Tupadelskie gmina Wielgie, powiat lipnowski - część B**

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 2015 r. poz. 1515), oraz art. 20 ust.1 z uwzględnieniem art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami), a także Uchwały Nr XXXVIII/313/2014 z dnia 20 marca 2014 r. roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki-Piaseczno, Rumunki Tupadelskie gmina Wielgie, powiat lipnowski-część B

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

**RADA GMINY W WIELGIE**  
**uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1**  
**Ustalenia podstawowe**

**§1.1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 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.** Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki-Piaseczno, Rumunki Tupadelskie gmina Wielgie powiat Lipnowski-część B, w granicach określonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały, którego całkowita powierzchnia wynosi 48,42 ha.

**3.** Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

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

**§2.1. Przedmiotem planu jest określenie:**

- 1) przeznaczenia terenów pod określone funkcje;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

- 9) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

## 2. Na obszarze planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary podlegające procedurze scalenia i podziału terenu;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych.

### §3.1. Obowiązujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania;
- 3) linie rozgraniczające o tym samym przeznaczeniu;
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) funkcje terenu.

## 2. Oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) stanowiska archeologiczne;
- 2) granica strefy ochronnej od jeziora;
- 3) tereny o wysokich walorach ekologicznych wskazane do ochrony;
- 4) granica zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Jezioro Piaseczeńskie”;
- 5) linia elektroenergetyczna średniego napięcia ze strefą oddziaływania.

## 3. Oznaczenia pozostałe na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

### §4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, zgodnie z ustawą prawo budowlane i jego rozporządzenia;
- 2) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 3) **modernizacji** – należy przez to rozumieć nadbudowę, rozbudowę, dobudowę i przebudowę istniejącego obiektu przeznaczonego do adaptacji;
- 4) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie lub zagospodarowanie jest inne niż na terenie sąsiednim;
- 5) **linii rozgraniczającej tereny o tym samym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię podziałów terenów o tym samym przeznaczeniu, lecz różnym zagospodarowaniu;
- 6) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 9) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 10) **zabudowie rezydencjonalnej** - należy przez to zabudowę mieszkaniową wolnostojącą zlokalizowaną na działkach o wielkości nie mniejszej niż 1500m<sup>2</sup>;
- 11) **„na kartę”** – rozumie się przez to miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### §5. Ustala się funkcje terenu dla obszaru objętego planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem – **MN**;

- 2) tereny usług turystycznych łączonych z funkcją mieszkaniową – oznaczone na rysunku planu symbolem – **UT/MN**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem – **MNr**;
- 4) tereny zabudowy rekreacyjnej – oznaczone na rysunku planu symbolem – **ML**;
- 5) lasy – oznaczone na rysunku planu symbolem – **ZL**;
- 6) tereny zieleni naturalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem – **Zn**;
- 7) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolem – **R**;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone na rysunku planu symbolem – **WS**;
- 9) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja – oznaczone na rysunku planu symbolem – **K**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem – **KDD**;
- 11) tereny dróg pieszo – jezdnych – oznaczone na rysunku planu symbolem – **KDX**;
- 12) tereny dróg pieszych i rowerowych – oznaczone na rysunku planu symbolem – **KX**;
- 13) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem – **KDW**;

**§6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) minimalną i maksymalną powierzchnię zabudowy terenu w granicy działki budowlanej;
- 2) maksymalną wysokość budynków na terenie objętym planem;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, linie te nie dotyczą sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, lokalizację budynków na granicy działki;
- 5) dopuszcza się modernizację istniejących budynków do parametrów ustalonych planem;
- 6) ustala się minimalne powierzchnie nowych działek budowlanych w zależności od ustalonego przeznaczenia;
- 7) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, ich zmiana może nastąpić zgodnie z ustaleniami planu.

**§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

1. Część obszaru wraz z jeziorem Piaseczeńskim i jego terenami nadwodnymi objęta jest ochroną prawną o nazwie Zespół Przyrodniczo - Krajobrazowy „Jezioro Piaseczeńskie”. W granicach Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego „Jezioro Piaseczeńskie” obowiązują:
  - 1) zakaz niszczenia, uszkodzenia obszaru;
  - 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem budowy, odbudowy, utrzymania lub naprawy urządzeń wodnych;
  - 3) dokonywania zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
  - 4) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych;
  - 5) wylewania gnojowicy z wyjątkiem nawożenia użytków rolnych;
  - 6) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu;
  - 7) niszczenia tarlisk i złożonej ikry z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rybacką;
  - 8) umieszczania tablic reklamowych.
2. Zakazy, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą:
  - 1) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody;
  - 2) realizacji inwestycji celu publicznego;
  - 3) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.
3. Wokół jeziora Piaseczeńskiego tworzy się strefę ochronną w odległości 25 m od brzegu; w strefie obowiązuje zakaz nowej zabudowy.
4. Ustala się ochronę, przed przedęptywaniem, zniszczeniem lub zaśmieceniem, terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL oraz terenów zieleni naturalnej, w tym terenów porośniętych niską roślinnością naturalną, terenów zadrzewionych i zakrzaczonych oznaczonych na

rysunku planu symbolem Zn.

5. Ustala się zakaz budowy inwestycji wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem:
  - 1) inwestycji infrastruktury technicznej;
  - 2) inwestycji celu publicznego;
  - 3) urządzeń przeciwpowodziowych;
  - 4) ośrodków wypoczynkowych;
  - 5) pól kempingowych lub karawaningowych;
  - 6) zalesień.
6. Obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu do jeziora Piaseczeńskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. Obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem usług turystycznych, w tym ośrodków wypoczynkowych, w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód powierzchniowych i gruntowych oraz klimatu akustycznego;
8. Obowiązek ograniczenia uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością w granicach nieruchomości.

#### **§8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Ustala się ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych, z wyznaczonych na rysunku planu, do których należą:
  - 1) stanowisko nr 32 na obszarze AZP 45-50 - nr 1 w m. Piaseczno;
  - 2) stanowisko nr 33 na obszarze AZP 45-50 - nr 2 w m. Piaseczno.
2. Dla strefy archeologicznej uwzględnia się wymagania przepisów odrębnych odnośnie ochrony zabytków.
3. Wszelkie ziemne prace budowlane w obrębie stanowiska wymagają prowadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§9. Wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDD, KDX, KX wyznacza się jako inwestycje celu publicznego.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji reklam.
3. Ustala się zakaz grodzenia wód powierzchniowych śródlądowych oraz obowiązek zachowania pasa technologicznego o szerokości nie mniejszej niż 4 metry, chyba że zostało określone inaczej, od terenów wód powierzchniowych, gdzie zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

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

- 1) elektroenergetyki;
- 2) zaopatrzenia w wodę;
- 3) kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenia wód opadowych;
- 5) zaopatrzenia w ciepło;
- 6) telekomunikacji.

#### **§11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, mające powiązanie z układem komunikacyjnym powiatowym i gminnym poza obszarem planu.
2. Układ uzupełniający stanowią drogi pieszo – jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KDX, drogi wewnętrzne tworzone w ramach podziału działek prywatnych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW oraz drogi piesze i pieszo - rowerowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KX.
3. Dopuszcza się wyznaczenie nowych dróg wewnętrznych, poza wyznaczonymi w planie, na wszystkich terenach, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 6 metrów w liniach rozgraniczających.
4. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie własnej działki, na której lokalizowana jest inwestycja, nie licząc miejsca w garażu, w ilości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla terenów zabudowy letniskowej - nie mniej niż 2 miejsca postojowe na działce budowlanej;
- 3) dla usług turystyki - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden pokój lub domek do wynajęcia, w tym na dziesięć domków lub 10 pokoi jedno miejsce „na kartę”;
- 4) w ramach miejsc postojowych należy zrealizować miejsca postojowe „na kartę” zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 10 miejsc postojowych dla terenu oznaczonego symbolem UT/MN.

#### **§12. Ustalenia dotyczące podziału terenu na działki.**

1. Ustala się adaptację istniejących podziałów geodezyjnych.
2. Ustala się wydzielenie działek pod drogi publiczne oraz trójkąty widoczności tych dróg w chwili budowy tych dróg lub ich przebudowy.
3. Podział terenów na działki budowlane określone zostały w ustaleniach szczegółowych odniesionych do poszczególnych terenów.
4. Parametry działek określone w planie nie dotyczą działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi, a także podziałów powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, których celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania.
5. Dopuszcza się wydzielenie działek pod tereny urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zajdzie taka potrzeba.

**§13.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalony został w odniesieniu do poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§14.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN, w tym 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN ustala się przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powierzchnia .....

#### **2. Na terenach o których mowa w ust. 1. ustala się:**

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące, w tym adaptację istniejącej zabudowy, podjazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się realizację usług towarzyszących, w tym także agroturystycznych zlokalizowanych w parterach budynków lub samodzielnych budynkach stanowiących łącznie nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w ramach działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się z ramach zagospodarowania działki budowlanej realizację budynku gospodarczego i budynku garażowego lub jednego budynku dla wymienionych funkcji, dopuszcza się ich łączenie z budynkiem mieszkalnym lub usługowym;
- 4) możliwość modernizacji istniejących budynków oraz zmiana funkcji budynków gospodarczych na budynki mieszkalne lub usługowe.

#### **3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) obowiązują linie zabudowy pokazane na rysunku planu;
- 2) pozostałe odległości od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni całkowitej działki budowlanej.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

Nie dotyczy.

#### **6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Obowiązują ustalenia §9.

## **7. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy:**

- 1) dopuszcza się wydzielenie nowej działki budowlanej o min. powierzchni 700 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o mniejszej powierzchni, jeżeli będzie to niezbędne dla przeznaczenia terenu pod powiększenie istniejącej działki sąsiedniej, dla wyznaczenia drogi wewnętrznej, wyznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną np. trafostację, przepompownię ścieków lub podobne.
- 3) dla budynków mieszkalnych obowiązuje:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych maks. 2, druga kondygnacja w poddaszu, zakaz kondygnacji podziemnej,
  - b) dach dwuspadowy lub kombinacja dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci dachowych 23° – 45°, dopuszcza się okna dachowe i/lub wystawki, kalenica wystawki ustawiona prostopadle do kalenicy głównej,
  - c) wysokość budynku do okapu maks. 4,8 m npt., wysokość do głównej kalenicy dachu maks. 9,5 m npt.,
  - d) ustawienie budynku w stosunku do drogi zawsze równoległe, ustawienie kalenicy w stosunku do drogi prostopadle lub równoległe;
- 4) dla budynków gospodarczych obowiązuje:
  - a) w przypadku lokalizacji samodzielnych budynków, ustala się obowiązek cofnięcia tego budynku min. 4 metry w stosunku do lokalizacji frontowej ściany budynku mieszkalnego,
  - b) liczby kondygnacji nie ustala się,
  - c) wysokość budynku do okapu maks. 3,0 m npt., wysokość budynku do głównej kalenicy dachu maks. 6,0 m npt.;
  - d) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 23° – 45°, dopuszcza się dach płaski;
- 5) dla garaży obowiązuje:
  - a) dopuszcza się budowę garażu połączonego z budynkiem mieszkalnym wystającym przed budynek, budynku samodzielnego lub połączonego z budynkiem gospodarczym,
  - b) liczby kondygnacji nie ustala się,
  - c) wysokość budynku do okapu maks. 3,0 m npt., wysokość budynku do głównej kalenicy dachu maks. 8,0 m npt.;
  - d) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 23° – 45°, dopuszcza się dach płaski;
- 6) powierzchnia zabudowy od 10% do 30% powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §14 ust. 4;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,45.

## **8. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:**

- 1) bezpośredni dostęp do terenu z drogi graniczącej z przedmiotową działką;
- 2) miejsca postojowe zgodnie z §11, ust. 4.

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

- 1) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) zakaz reklam.

## **10. Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej aglomeracji Wielgie;
- 4) wody opadowe z dachów zagospodarować we własnym zakresie, wody opadowe z placów utwardzonych, miejsc postojowych, podjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła niskoemisyjne.

**§15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MNr, w tym 1MNR, 2MNR, 3MNR, 4MNR, 5MNR, 6MNR, 7MNR, 8MNR - tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej. Powierzchnia .....**

## **2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się:**

- 1) budynki mieszkalne, podjazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) dopuszcza się z ramach zagospodarowania działki realizację budynku gospodarczego lub/ budynku garażowego;
  - 3) możliwość modernizacji istniejących budynków oraz zmiana funkcji budynków gospodarczych.
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- 1) obowiązują linie zabudowy pokazane na rysunku planu;
  - 2) pozostałe odległości od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- 1) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% powierzchni całkowitej działki budowlanej.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- Nie dotyczy.
- 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- Obowiązują ustalenia §9.
- 7. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy:**
- 1) dopuszcza się wydzielenie nowej działki budowlanej o min. powierzchni 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o mniejszej powierzchni, jeżeli będzie to niezbędne dla przeznaczenia terenu pod powiększenie istniejącej działki sąsiedniej, dla wyznaczenia drogi wewnętrznej, wyznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną np. trafostację, przepompownię ścieków lub podobne;
  - 3) dla budynków mieszkalnych obowiązuje:
    - a) liczba kondygnacji nadziemnych maks. 3, trzecia kondygnacja w poddaszu,
    - b) dach dwuspadowy lub kombinacja dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci dachowych 23° – 45°, dopuszcza się okna dachowe i/lub wystawki, kalenica wystawki ustawiona prostopadle do kalenicy głównej,
    - c) wysokość budynku do okapu maks. 5,8 m npt, wysokość do głównej kalenicy dachu maks. 10,5 m npt.,
    - d) dopuszcza się dowolność ustawienia budynku w stosunku do drogi oraz jego kalenicy dachu;
  - 4) dla budynków gospodarczych obowiązuje:
    - a) liczby kondygnacji nie ustala się,
    - b) wysokość budynku do okapu maks. 3,0 m npt., wysokość budynku do głównej kalenicy dachu maks. 6,0 m npt.,
    - c) dach dwuspadowy o nachyleniu 20° do 45°;
  - 5) dla garaży obowiązuje:
    - a) dopuszcza się budowę garażu w budynku mieszkalnym, połączonego z budynkiem mieszkalnym wystającym przed budynek, budynku samodzielnego lub połączonego z budynkiem gospodarczym,
    - b) liczby kondygnacji nie ustala się,
    - c) wysokość budynku do okapu maks. 3,0 m npt., wysokość budynku do głównej kalenicy dachu maks. 8,0 m npt.,
    - d) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 23° – 45°, dopuszcza się dach płaski;
  - 6) powierzchnia zabudowy od 10% do 20% powierzchni całkowitej działki budowlanej;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §15 ust. 4;
  - 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,35.
- 8. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:**
- 1) bezpośredni dostęp do terenu z drogi graniczącej z przedmiotową działką;
  - 2) miejsca postojowe zgodnie z §11, ust. 4.
- 9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakaz realizacji ogrodzeń, od strony dróg i ciągów pieszych, z prefabrykowanych elementów betonowych;
  - 2) zakaz reklam.
- 10. Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej aglomeracji Wielgie;
- 4) wody opadowe z dachów zagospodarować we własnym zakresie, wody opadowe z placów utwardzonych, miejsc postojowych, podjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła niskoemisyjne.

**§16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ML, w tym 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML - ustala się przeznaczenie - tereny zabudowy rekreacyjnej. Powierzchnia .....**

**2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się:**

- 1) budynki rekreacji indywidualnej, w tym adaptację istniejącej zabudowy, altany, podjazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się z ramach zagospodarowania działki realizacji budynku gospodarczego lub/i budynku garażowego;
- 3) dopuszcza się możliwość modernizacji istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu.

**3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) obowiązują linie zabudowy pokazane na rysunku planu;
- 2) pozostałe odległości od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 90% powierzchni całkowitej działki budowlanej.

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

Nie dotyczy.

**6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Obowiązują ustalenia §9.

**7. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy:**

- 1) akceptuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się wydzielenie nowej działki budowlanej o min. powierzchni 800 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o mniejszej powierzchni, jeżeli będzie to niezbędne dla przeznaczenia terenu pod powiększenie istniejącej działki sąsiedniej, dla wyznaczenia drogi wewnętrznej, wyznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną np. trafostację, przepompownię ścieków lub podobne;
- 3) dla budynków rekreacji indywidualnej obowiązują:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych maks. 2, druga kondygnacja w poddaszu, zakaz kondygnacji podziemnej,
  - b) dach dwuspadowy lub kombinacja dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci 23° – 45°, dopuszcza się okna dachowe i/lub wystawki, kalenica wystawki ustawiona prostopadle do kalenicy głównej,
  - c) wysokość budynku do okapu maks. 3,8 m npt., wysokość do głównej kalenicy dachu maks. 7,5 m npt.,
  - d) ustawienie budynku w stosunku do drogi zawsze równoległe, ustawienie kalenicy w stosunku do drogi prostopadle lub równoległe;
- 4) dla budynków gospodarczych obowiązują:
  - a) w przypadku lokalizacji samodzielnych budynków, ustala się obowiązek cofnięcia tego budynku min. 4 metry w stosunku do lokalizacji frontowej ściany budynku rekreacji indywidualnej,
  - b) liczby kondygnacji nie ustala się,
  - c) wysokość budynku do okapu maks. 2,5 m npt., wysokość budynku do głównej kalenicy dachu maks. 4,5 m npt.,
  - d) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 23° – 45°, dopuszcza się dach płaski;
- 5) dla garaży obowiązują:
  - a) dopuszcza się budowę garażu połączonego z budynkiem letniskowym wystającym przed



- budynek jako budynku samodzielnego lub połączonego z budynkiem gospodarczym,
- b) liczby kondygnacji nie ustala się,
  - c) wysokość budynku do okapu maks. 2,5 m npt., wysokość budynku do głównej kalenicy dachu maks. 4,5 m npt.,
  - d) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 23° – 45°, dopuszcza się dach płaski;
- 6) powierzchnia zabudowy do 10% powierzchni całkowitej działki budowlanej;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §16 ust.4;
  - 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,2.

**8. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:**

- 1) bezpośredni dostęp do terenu z drogi graniczącej z przedmiotową działką;
- 2) miejsca postojowe zgodnie z §11, ust. 4.

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

- 1) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) zakaz stawiania reklam.

**10. Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej aglomeracji Wielgie;
- 4) wody opadowe z dachów zagospodarować we własnym zakresie, wody opadowe z placów utwardzonych, miejsc postojowych, podjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła niskoemisyjne.

**§17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami UT/MN - teren usług turystycznych łączonych z funkcją mieszkaniową. Powierzchnia .....**

**2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się:**

- 1) pensjonat z mieszkaniem dla właściciela lub zarządcy, podjazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) ilość jednoczesnych użytkowników dla jednego pensjonatu maks. 60 osób;
- 3) dopuszcza się z ramach zagospodarowania działki budowlanej realizację, budynku gospodarczego lub/i budynku garażowego;
- 4) dopuszcza się usługi gastronomii;
- 5) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży maks. 30 m<sup>2</sup>.

**3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) obowiązują linie zabudowy pokazane na rysunku planu;
- 2) pozostałe odległości od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni całkowitej działki budowlanej.

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

Na terenie oznaczonym symbolem UT/MN znajduje się stanowisko archeologiczne nr 32 na obszarze AZP nr 45-50 (nr 1 w m. Piaseczno) – osadnictwo i ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza, okres III. Obowiązują ustalenia §8.

**6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Zakaz reklam, dopuszcza się szyld z nazwą i rodzajem prowadzonej usługi o pow. maks. 2,0 m<sup>2</sup>.

**7. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy:**

- 1) dopuszcza się wydzielenie nowej działki budowlanej o min. powierzchni 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o mniejszej powierzchni, jeżeli będzie to niezbędne dla przeznaczenia terenu pod powiększenie istniejącej działki sąsiedniej, dla wyznaczenia drogi wewnętrznej, wyznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną np. trafostację, przepompownię ścieków lub podobne;

- 3) dla budynków pensjonatowych obowiązuje:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych maks. 3, trzecia kondygnacja w poddaszu,
  - b) dach dwuspadowy lub kombinacja dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci dachowych 23° – 45°, dopuszcza się okna dachowe i/lub wystawki, kalenica wystawki ustawiona prostopadle do kalenicy głównej,
  - c) wysokość budynku do okapu maks. 6,8 m npt, wysokość do głównej kalenicy dachu maks. 12,0 m npt.,
  - d) ustawienie budynku w stosunku do drogi jedna ściana zawsze równoległe, ustawienie kalenicy w stosunku do drogi prostopadle lub równoległe;
- 4) dla budynków gospodarczych obowiązuje:
  - a) liczby kondygnacji nie ustala się,
  - b) wysokość budynku do okapu maks. 3,5 m npt., wysokość budynku do głównej kalenicy dachu maks. 6,0 m npt.;
  - c) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 23° – 45°, dopuszcza się dach płaski;
- 5) dla garaży obowiązuje:
  - a) dopuszcza się budowę garażu połączonego z budynkiem letniskowym wystającym przed budynek jako budynku samodzielnego lub połączonego z budynkiem gospodarczym,
  - b) liczby kondygnacji nie ustala się,
  - c) wysokość budynku do okapu maks. 3,5 m npt., wysokość budynku do głównej kalenicy dachu maks. 6,0 m npt.,
  - d) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 23° – 45°, dopuszcza się dach płaski;
- 6) powierzchnia zabudowy od 20% do 40% powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 0,6.

#### **8. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:**

- 1) bezpośredni dostęp do terenu z drogi graniczącej z przedmiotową działką;
- 2) miejsca postojowe zgodnie z §11, ust. 4.

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

Zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

#### **10. Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej aglomeracji Wielgie;
- 4) wody opadowe z dachów zagospodarować we własnym zakresie, wody opadowe z placów utwardzonych, miejsc postojowych, podjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła niskoemisyjne.

#### **§18.1. Dla terenu oznaczonego symbolem K - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja. Powierzchnia**

.....

#### **2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się:**

Teren urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej – przepompownia ścieków.

#### **3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### **4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

Nie dotyczy.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

Nie dotyczy.

#### **6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Nie dotyczy.

#### **7. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy:**

- 1) adaptacja i utrzymanie istniejących obiektów urządzeń technicznych;
- 2) dopuszcza się modernizację istniejących obiektów urządzeń technicznych, zgodnie z

obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**8. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:**

Bezpośredni dostęp do terenu z drogi graniczącej z przedmiotową działką.

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

Zakaz sytuowania obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu.

**10. Zasady obsługi inżynierskiej:**

Zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem – ZL, w tym: w tym 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL - ustala się przeznaczenie lasy. Powierzchnia .....**

**2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. dopuszcza się:**

- 1) realizację ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 2) miejsc postoju wyposażonych w miejsce do siedzenia, stół, kosz na śmieci, ewentualnie stojaki rowerowe oraz tablice informacyjne dot. środowiska naturalnego lasu.

**3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

Obowiązuje gospodarowanie oparte o przepisy odrębne dot. gospodarki leśnej.

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

- 1) tereny oznaczone symbolem 1ZL i 3ZL objęte są osnową ekologiczną o szczególnym znaczeniu przyrodniczym, obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniem;
- 2) tereny oznaczone symbolem 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL i część 1ZL stanowią tereny o wysokich walorach ekologicznych wskazanych do ochrony;
- 3) ochrona stanowisk zwierząt objętych ochroną gatunkową;
- 4) ochrona stanowisk roślin objętych ochroną gatunkową;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni terenu min. 95%.

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:**

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3ZL i 2ZL znajduje się stanowisko archeologiczne nr 33 na obszarze AZP nr 45-50 (nr 2 w m. Piaseczno) – osadnictwo i ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza, okres III. Obowiązują ustalenia §8.

**7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Nie dotyczy.

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

Zakaz zabudowy z wyjątkiem budynków i budowli niezbędnych dla gospodarki leśnej.

**9. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:**

Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczając drogi graniczące z terenami leśnymi, zakaz budowy parkingów.

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

Zakaz zabudowy oraz umieszczania reklam.

**11. Zasady obsługi inżynierskiej:**

Nie dotyczy.

**§19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem – Zn, w tym: 1Zn, 2Zn, 3Zn, 4Zn, 5Zn, 6Zn, 7Zn, 8Zn, 9Zn, 10Zn, 11Zn, 12Zn, 13Zn, 14Zn, 15Zn, 16Zn, 17Zn, 18Zn, 19 Zn, 20 Zn, 21.Zn, 22.Zn, 23.Zn, 24.Zn, 25.Zn - ustala się teren zieleni naturalnej. Powierzchnia..... ha**

**2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1. ustala się:**

- 1) dla terenu 1.Zn – 22.Zn – teren zieleni naturalnej z utrzymaniem istniejącej zabudowy;
- 2) dla terenu 23.Zn-25.Zn – teren zieleni naturalnej okresowo podmokły, zakaz wszelkiej zabudowy, z wykluczeniem inwestycji celu publicznego.

**3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

Zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ochrona stanowisk zwierząt objętych ochroną gatunkową;

- 2) ochrona stanowisk roślin objętych ochroną gatunkową;
- 3) zakaz zmiany stosunków wodnych;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 98%.

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

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1Zn znajduje się stanowisko archeologiczne nr 33 na obszarze AZP nr 45-50 (nr 2 w m. Piaseczno) – osadnictwo i ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza, okres III. Obowiązują ustalenia §8.

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

Zakaz lokalizacji reklam.

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

- 1) zakaz nowej zabudowy, dopuszcza się jedynie sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;
- 2) adaptacja istniejących budynków;
- 3) obowiązuje dostęp do jeziora zgodnie z przepisami odrębnymi.

**7. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:**

Zakaz budowy parkingów.

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

Zakaz umieszczania reklam.

**10. Zasady obsługi inżynierskiej:**

Nie dotyczy.

**§20.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – R - teren rolniczy. Powierzchnia: .....ha**

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Zgodnie z przepisami prawa.

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

- 1) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni terenu min. 95 %.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem R znajduje się stanowisko archeologiczne nr 33 na obszarze AZP nr 45-50 (nr 2 w m. Piaseczno) – osadnictwo i ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza, okres III. Obowiązują ustalenia §8.

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

Nie dotyczy.

**6. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy:**

- 1) dopuszcza się budowę siedliska rolniczego, w tym budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych zgodnie z prowadzoną produkcją rolną oraz sieci, urządzenia i budowli dotyczących infrastruktury technicznej, adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej pod zabudowę siedliskową, o której mowa w pkt. 1 o min. powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni niezbędnej dla przeznaczenia terenu pod powiększenie istniejącej sąsiedniej działki, wyznaczenia drogi wewnętrznej, wyznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną np. trafostację, przepompownię ścieków lub podobne.
- 4) dopuszcza się budowę tranzytowych sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się lokalizacje dróg wewnętrznych, służących do obsługi gospodarstwa;
- 6) ustala się wskaźniki i parametry zabudowy, o której mowa w pkt 1:
  - a) wysokość budynku mieszkalnego – maks, do gzymsu lub okapu - 4,2 m npt., do kalenicy dachu - 8,5 m npt., budynek do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze mieszkalne), dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, dach dwuspadowy lub jego kombinacja,
  - b) wysokość budynku inwentarskiego lub magazynowego – maks, do gzymsu - 4,5 m npt., do kalenicy dachu - 10,5 m npt., dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, dach dwuspadowy, lub jego kombinacja, dla budynku szerokości powyżej 12,0 m rodzaju dachu nie ustala się.

- c) wysokość budowli maks. 15,0 m npt.,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40% w stosunku do całkowitej działki budowlanej wyznaczonej pod zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) udział powierzchni zabudowy maks. 40% do całkowitej działki budowlanej wyznaczonej pod zabudowę zagrodową,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 do 0,5.

**7. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:**

- 1) bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczając drogi graniczące z przedmiotową działką;
- 2) miejsca postojowe dla zabudowy siedliskowej zgodnie z §11, ust. 4.

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

Nie dotyczy.

**9. 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;
- 4) odprowadzanie wód opadowych we własnym zakresie, zgodnie z odrębnymi przepisami.

**§21.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem – WS, ustala się przeznaczenie - wody powierzchniowe śródlądowe. Powierzchnia..... ha.**

**2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1. ustala się:**

- 1) część jeziora Piaseczeńskiego objęta granicami planu, oznaczona na rysunku planu symbolem 1WS;
- 2) cieki wodne, rowy melioracyjne podstawowe i szczegółowe, oznaczone na rysunku planu symbolem 2WS;
- 3) stawy, oznaczone na rysunku planu symbolem 3WS.

**3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

Jezioro Piaseczeńskie oraz teren przybrzeżny znajduje się w Zespole Przyrodniczo - Krajobrazowym j. Piaseczeńskiego; obowiązują, na tym terenie przepisy odrębne.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

Nie dotyczy.

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

- 1) ochrona przed zanieczyszczeniem;
- 2) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna 100% w stosunku do powierzchni terenu;
- 4) ochrona przed zanieczyszczeniami i zarastaniem;
- 5) ochrona przed zasypaniem.

**6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Nie dotyczy.

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

- 1) wody w sąsiedztwie plaż wygradzone do kąpielii oraz zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się budowę pomostu/ów;
- 3) obowiązuje utrzymanie oraz ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem;
- 4) dla cieków i rowów melioracyjnych obowiązuje pod drogami wykonanie przepustu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:**

Nie dotyczy.

**9. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

**11. Zasady obsługi inżynierskiej:**

Nie dotyczy.

## §22. Komunikacja.

1. Ustala się system komunikacji oparty na:
  - 1) drogach publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 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;
  - 4) drogach pieszych i rowerowych.
2. Funkcje dróg określone w tekście planu odpowiadają przyjętemu oznaczeniu na rysunku planu.
  - 1) **KDD drogi klasy dojazdowej.** Dla dróg dojazdowych obowiązuje:
    - a) szerokość pasa drogowego optymalna 10,0 – 12,0 m,
    - b) jezdnia jednoprzebieżna, dwukierunkowa,
    - c) szerokość jezdni – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
  - 2) **KDW drogi wewnętrzne**, stanowiące dojazd do poszczególnych działek rolnych i zabudowy. Dla dróg wewnętrznych obowiązuje:
    - a) szerokość pasa drogowego – dla drogi KDW minimum 6,0m, szerokość jezdni – min. 3,5 m z mijanką (jak dla dróg publicznych KDD wg przepisów odrębnych),
    - b) drogi wewnętrzne muszą posiadać nawierzchnię o konstrukcji dostosowanej do wielkości prognozowanego obciążenia oraz do warunków gruntowych występujących na tym terenie;
  - 3) **KDX drogi pieszo - jezdne**, przeznaczone przede wszystkim dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego; do nich należą ciągi komunikacyjne przeznaczone dla pieszych i umożliwienie dostępu z dróg publicznych do pojedynczych działek budowlanych. Dla dróg pieszo – jezdnych obowiązuje:
    - a) szerokość pasa drogowego min.3,5 m, optymalna 6,0 m.,
    - b) jezdnia dla ruchu kołowego połączona z ruchem pieszym;
  - 4) w wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości dróg niż podano wyżej;
  - 5) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury celu publicznego.

## §23. Infrastruktura techniczna.

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

### 1. Elektroenergetyka.

- 1) zaopatrzenie w energię odbywać się będzie z linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) ustala się budowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia napowietrznych lub kablowych, urządzeń i budowli związanych z ich funkcjonowaniem;
- 3) adaptuje się istniejące sieci elektroenergetyczne, dopuszcza się ich przebudowę;
- 4) urządzenia i budowle, w tym trafostację służące przetwarzaniu i rozprowadzeniu energii elektrycznej mogą być realizowane na całym obszarze planu (z wykluczeniem terenów leśnych), o ile to nie naruszy przepisów odrębnych;
- 5) obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczona na rysunku planu.

### 2. Zaopatrzenie w wodę.

- 1) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej;
- 2) adaptuje się istniejące sieci wodociągowe;
- 3) parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby bytowo - gospodarcze realizowane na obszarze opracowania oraz potrzebę bezpieczeństwa przeciw – pożarowego;
- 4) ustala się budowę nowych sieci po doprowadzeniu wody do nowych terenów.

### 3. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 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. wsi Piaseczno;

- 3) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej, nakazuje się budowę sieci kanalizacji sanitarnej równoległe z realizacją inwestycji dla wprowadzenia projektowanych w planie funkcji;
- 4) wyklucza się możliwość stosowania zbiorników bezodpływowych lub innych urządzeń indywidualnych;
- 5) dopuszcza się możliwość budowy przepompowni ścieków na wszystkich terenach, o ile to nie naruszy przepisów odrębnych.

#### **4. Odprowadzanie wód opadowych.**

- 1) wody opadowe z dachów zagospodarować w granicach własnej działki;
- 2) wody opadowe z dróg, chodników i podjazdów do sieci kanalizacji deszczowej lub na czas przejściowy jako odprowadzanie powierzchniowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) docelowo budowa sieci kanalizacji deszczowej na obszarze objętym planem.

#### **5. 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 sieci, urządzeń i budowli na obszarze objętym planem;
- 3) dopuszcza się budowę szeroko pasmowych sieci przesyłowych i światłowodowych.

#### **6. Zaopatrzenie w ciepło:**

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, przy wykorzystaniu paliw niskoemisyjnych, gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskazane stosowanie baterii słonecznych w granicach terenów budowlanych na użytek własny.

7. Sieci infrastruktury technicznej znajdować się mogą w pasie drogowym oraz na terenach pozostałych objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Infrastruktura techniczna dotyczy elektroenergetyki, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacji, dopuszcza się budowę sieci gazowej jeżeli będzie taka możliwość.

**§24.** 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.

**§25.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30% dla nieruchomości, których wartość została zwiększona ustaleniami planu.

**§26.** Marszałek Województwa Kujawsko – Pomorskiego Decyzją Nr RG.II.OG.6056-3/010 z dnia 25 stycznia 2010r. wyraził zgodę na przeznaczenie 0,5307 ha gruntów leśnych na cele nieleśne, w tym 0,2950 ha na terenie obręb Teodorowo, 0,0389 ha, na terenie obręb Piaseczno oraz 0,1968 ha na terenie obręb Czarskie Rumunki gm. Wielgie w oddziale leśnym 1Ab, 1r, 1Aa, 3h, 3c, 3g.

### **Rozdział III Ustalenia końcowe**

**§27.** Traci moc Uchwała Nr XXX/126/2010 z dnia 28 grudnia Gminnej Rady Wielgie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czarskie Rumunki-Piaseczno, Rumunki Tupadelskie gmina Wielgie powiat lipnowski, część B.

**§28.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielgie.

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