

**PROJEKT – WERSJA DO PONOWNEGO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

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

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

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 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 XXXV/291/2013 Rady Gminy Wielgie z dnia 27 grudnia 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym obręb geodezyjny Płonczyn, gmina Wielgie

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

**RADA GMINY WIELGIE**  
uchwala, 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 w obszarze obejmującym obręb geodezyjny Płonczyn, gm. Wielgie w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały, którego całkowita powierzchnia wynosi 94,60 ha.

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

4. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

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

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

1) **linii zabudowy:**

- a) **maksymalnej nieprzekraczalnej** – rozumie się przez to, że ściana elewacji równoległej do drogi może stać na tej linii lub być cofnięta w głąb działki zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym,
- b) jeżeli w uchwale lub na rysunku planu nie ma odniesienia do linii zabudowy, należy przyjmować nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) linia zabudowy nie dotyczy sieci, linii urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;

2) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie lub zagospodarowanie jest inne niż na terenie sąsiednim;

3) **linii rozgraniczającej tereny o tym samym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię podziałów terenów o tym samym przeznaczeniu, lecz różnym zagospodarowaniu;

4) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;

5) **modernizacji** – należy przez to rozumieć nadbudowę, rozbudowę, dobudowę i przebudowę istniejącego obiektu przeznaczonego do adaptacji;

6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw i rozporządzeń;

7) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;

8) **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);

- 9) „**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;
- 10) „**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 wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalna i maksymalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, linie zabudowy oraz gabaryty obiektów;
- 6) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) określenie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 11) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

#### **3. Na obszarze opracowania nie wyznacza się:**

- 1) przestrzeni publicznej, poza drogami publicznymi;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem – **R**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem – **RM**;
- 3) tereny produkcji energii elektrycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem – **PE**.

#### **2. Funkcje towarzyszące i uzupełniające:**

Tereny komunikacji, w tym:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem – **KD** (drogi klasy zbiorczej – **KDZ**, drogi klasy dojazdowej – **KDD**, drogi pieszo – jezdne **KDX**);
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem – **KDW**.

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

#### **1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:**

- 1) osnowa ekologiczna - oparta o ciekі wodne, tereny podmokłe o/i tereny zadrzewione - o istotnej roli wartości przyrodniczych;
- 2) istniejące zadrzewienia, grupy drzew, przydrożne szpalery drzew oraz pojedyncze drzewa.

#### **2. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:**

- 1) nowa zabudowa zagrodowa, jej gabaryty, kształty dachów, linie zabudowy;
- 2) lokalizacja elektrowni wiatrowej.
3. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych:
  - 1) 10,5 m npt dla budynków;
  - 2) 15 m dla budowli rolniczych;
  - 3) dla elektrowni wiatrowej 225 m npt.;
  - 4) dla budowli infrastruktury technicznej zgodnie wymogami technicznymi i przepisami odrębnymi.

#### **§6. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

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

#### **§7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

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

#### **§8. Ustalenia ogólne dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

- 1) dopuszcza się umieszczenie na posesji jednej reklamy lub tablicy reklamowej na budynku, ogrodzeniu lub wolnostojącej o powierzchni do 2,0 m<sup>2</sup>;
- 2) na terenach rolnych dopuszcza się umieszczenie na jednej działce jednej reklamy lub tablicy reklamowej o powierzchni do 4,0 m<sup>2</sup> w odległości min. 20 m od dróg publicznych.

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

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

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

- 1) publiczną drogę powiatową nr 2729C klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDZ;
- 2) publiczną drogę gminną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDD;
- 3) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 4) drogi pieszo – jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDX.

2. Ustala się dla nowej zabudowy zagrodowej oraz tej podlegającej modernizacji obowiązek zabezpieczenia na terenie własnej działki, na każde mieszkanie - min. jedno miejsce postojowe na samochód osobowy, nie licząc miejsca na garażu oraz miejsca postojowe na maszyny rolnicze. Miejsca postojowe „na kartę” zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych.

§11. 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.

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

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

§13.1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem - RM, w tym 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM przeznaczony pod tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Powierzchnia: 11,95 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 budowlanej min. 45%.

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

Nie ustala się.

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

Obowiązują ustalenia §8.

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

- 1) adaptuje się budynki istniejące, dopuszcza się ich modernizację oraz zmianę użytkowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 2) w ramach zabudowy ustala się na działce budowlanej: budynek mieszkalny, budynki gospodarcze i garaże, adaptuje się istniejące budynki, dopuszcza się budowę nowych budynków dla wybranych funkcji, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej, podjazdy, chodniki, mała architektura;
- 3) dopuszcza się wydzielenie nowej działki budowlanej o min. powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni niezbędnej dla: powiększenia działki sąsiedniej, wyznaczenia drogi wewnętrznej, wyznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną np. trafostację, przepompownie ścieków lub podobne;
- 5) dla budynków mieszkalnych obowiązuje:
  - a) wysokość maks. dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
  - b) wysokość do okapu maks. 4,7 m licząc od poziomu terenu; wysokość do najwyższej kalenicy dachu - maks. 9,5 m n.p.t.,
  - c) dach o nachyleniu 20° do 45°, wielospadowy, kalenica główna dachu ustawiona równolegle lub prawie równolegle do osi drogi, dopuszcza się w dachu lukarny, okna połaciowe lub/i wystawki dla doświetlenia poddasza z kalenicą prostopadłą do kalenicy głównej,
  - d) dopuszcza się łączenie budynku mieszkalnego z garażem lub budynku gospodarczego z garażem;
- 6) 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) dach o nachyleniu 20° do 45°, wielospadowy, kalenica dachu równolegle do boku dłuższego budynku, dopuszcza się w dachu lukarny, okna połaciowe lub/i wystawki dla doświetlenia poddasza z kalenicą prostopadłą do kalenicy głównej;

- 7) dopuszcza się budowę budowli o maks. wysokości 15,0 m;
- 8) powierzchnia zabudowy w obrębie działki budowlanej - maks. 45%;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §13 ust. 3;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy  $0,03 \div 0,5$ .

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

- 1) bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza droga granicząca z przedmiotową działką;
- 2) miejsca postojowe zgodnie z §10, ust. 2.

**8. 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), z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych - do wysokości 1,5 m p.p.t.;

**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; 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.

**§14.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – 1.PE przeznaczony pod tereny produkcji energii elektrycznej.**

Powierzchnia: 0,27 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 350 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 ustala się.

**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 lokalizację jednej elektrowni wiatrowej o mocy max. 3,6 MW na terenie oznaczonym planem oraz podjazdy, linie, urządzenia i budowle infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w tym szerokopasmowej;
- 2) dla elektrowni wiatrowej ustala się następujące parametry:
  - a) wysokość budowli od podstawy do osi wirnika max. 160 m npt, całkowita wysokość łącznie z urządzeniami (łopatami) do 225 m npt.,
  - b) wyklucza się realizację elektrowni wiatrowych na stalowych konstrukcjach kratownicowych,
  - c) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnego poziomu hałasu, dla wyznaczonych w planie funkcji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) obowiązuje zastosowanie turbin o regularnym poziomie hałasu,
  - e) wymagane nocne i dzienne, stałe oznakowanie przeszkodowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) powierzchnia zabudowy działki budowlanej max. 30%;
- 4) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej min. 10 % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy  $0,02 \div 0,3$ .

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

- 1) z uwagi na wysokość budowli obowiązuje §12;
- 2) do czasu zabudowy zgodnej z ustaleniami planu dopuszcza się obecne użytkowanie terenu;

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

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

**§15. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem - R, w tym: 1.R1, 2.R1, 3.R1, 4.R1 oraz 1.R2, 2.R2, 3.R2 przeznaczony pod tereny rolnicze. Powierzchnia: 81,62 ha.**

**1. 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 rolnej min. 95 %.

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

Nie ustala się.

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

Obowiązują ustalenia §8.

**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 płodów 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 lokalizacje dróg wewnętrznych oraz dróg technologicznych na czas budowy inwestycji;
- 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,
  - b) wysokość budynku inwentarskiego, gospodarczego 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, dla budynku szerokości powyżej 10,0 m rodzaju dachu nie ustala się,
  - c) wysokość budowli maks. 15,0 m npt.,
- 6) dla działek budowlanych wyznaczonych pod budowę siedliska ustala się:
  - a) powierzchnię wydzielonej działki o min. powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi,
  - b) powierzchnia zabudowy maks. 45 %, powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna min 45 %, w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej wydzielonej na podstawie z pkt. 1,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy  $0,05 \div 0,1$ ;
- 7) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych, (jeżeli będzie to niezbędne dla przeznaczenia terenu pod powiększenie istniejącej sąsiedniej działki budowlanej, wyznaczenia drogi, wyznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną np. GPZ, trafostację, przepompownie ścieków lub podobne) o powierzchni niezbędnej dla realizacji celu ich wydzielenia.

**7. Dostępność komunikacyjna:**

- 1) bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają drogi graniczące z przedmiotową działką;
- 2) miejsca postojowe dla wyznaczonej działki budowlanej na terenie R1 zgodnie z §10, ust. 2.

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

Na terenach oznaczonych symbolami R2 obowiązuje zakaz budowy budynków mieszkalnych i inwentarskich;

### 9. Zasady obsługi inżynierskiej dla terenów oznaczonych symbolem R1:

- 1) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej aglomeracji Wielgie; dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej budowę urządzeń indywidualnych lub grupowych wysokosprawnych oczyszczalniach przydomowe lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości;
- 4) odprowadzanie wód opadowych we własnym zakresie.

### §16. Komunikacja.

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

- 1) **KDZ droga klasy zbiorczej.** Dla dróg klasy zbiorczej obowiązuje:
    - a) szerokość pasa drogowego optymalna 15,0 – 20,0 m,
    - b) jezdnia jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu, dwukierunkowa,
    - c) szerokość jezdni – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zależności od ilości i rodzaju ruchu,
    - d) w pasie w linii rozgraniczającej wydzielony bezpieczny pas dla ścieżki rowerowej lub/i chodnika dla pieszych;
  - 2) **KDD droga klasy dojazdowej.** Dla dróg klasy dojazdowej obowiązuje:
    - a) szerokość pasa drogowego optymalna 10,0 – 12,0 m,
    - b) jezdnia jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu, dwukierunkowa,
    - c) szerokość jezdni – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zależności od ilości i rodzaju ruchu;
  - 3) **KDW drogi wewnętrzne,** stanowiące dojazd do poszczególnych działek poszczególnych działek zabudowy zagrodowej, zabudowy produkcyjnej i terenów rolnych. Dla dróg wewnętrznych obowiązuje:
    - a) szerokość pasa drogowego – min. 6,0m,
    - b) szerokość jezdni – wg przepisów odrębnych jak dla dróg publicznych dojazdowych jednojezdniowych,
    - c) drogi wewnętrzne muszą posiadać nawierzchnię o konstrukcji dostosowanej do wielkości prognozowanego obciążenia oraz do warunków gruntowych występujących na tym terenie;
  - 4) **KDX drogi pieszo - jezdne,** przede wszystkim przeznaczone dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego do terenów zabudowanych; do nich należą ciągi komunikacyjne przeznaczone dla pieszych i umożliwienie dostępu z działek do dróg publicznych. Dla dróg pieszo – jezdnych obowiązuje:
    - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 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.
2. Dopuszcza się budowę dróg technologicznych na obszarze objętym planem na czas budowy inwestycji, a po jej wykonaniu ich rozebranie.
3. Dopuszcza się poszerzenie skrzyżowań i łuków na drodze w celu przewiezienia elementów wielkich gabarytów.

### §17. Infrastruktura techniczna.

1. Ustala się, że obszar objęty planem będzie wyposażony w sieci infrastruktury technicznej oraz niezbędne urządzenia i budowlę z nimi związane.
  - 1) sieci infrastruktury technicznej znajdować się mogą na 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 rozproszaniu energii elektrycznej, które mogą być realizowane na całym obszarze planu;

- 4) obowiązuje strefa ochronna od linii elektroenergetycznej średniego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi, pokazana na rysunku planu.

### **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 przewidywane na obszarze opracowania planu oraz potrzebę bezpieczeństwa przeciw - pożarowego.

### **4. Kanalizacja sanitarna:**

- 1) odprowadzenie ścieków docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się w okresie przejściowym odprowadzenie ścieków do indywidualnych urządzeń dopuszczonych prawem;
- 2) dla gminy Wielgie wyznaczony został obszar aglomeracji kanalizacyjnej o RLM2712, zatwierdzony Rozporządzeniem Nr 64/2006 Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 01 czerwca 2006 roku w sprawie wyznaczenia aglomeracji Wielgie. Aglomeracja oparta jest o oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną w miejscowości Wielgie obsługującą wsie: Wielgie, cz. Nowej Wsi, cz. Teodorowo, cz. Piaseczno.

### **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 sieci, o których wyżej, na obszarze objętym planem.

### **7. Wieże telefonii komórkowej.**

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

### **8. Zaopatrzenie w energię ciepłą:**

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z własnych źródeł ciepła. Wskazane stosowanie paliw o niskiej emisji zanieczyszczeń do środowiska;
- 2) wskazane stosowanie baterii słonecznych w granicach terenów budowlanych na użytek własny.

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

**§18.**Gromadzenie odpadów stałych będzie się odbywać (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu, segregacja odpadów w miejscu ich powstawania.

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

Ustala się stawkę wynoszącą 30% dla wszystkich nieruchomości, dla których ustalenia planu zwiększyły jej wartość.

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

Zgoda na wyłączenie terenów rolnych IV kl. na cele nierolnicze o powierzchni 0,33 ha poprzez ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **Rozdział 3 Ustalenia końcowe**

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

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

**Przewodniczący  
Rady Gminy Wielgie**