

PROJEKT – wersja do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębów
geodezyjnych Oleszno, Zaduszniki, 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 2015r. poz. 1515), oraz art. 20 ust.1 z uwzględnieniem art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami), a także Uchwały Nr XXXV/292/2013 Rady Gminy Wielgie z dnia 27 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębów geodezyjnych Oleszno, Zaduszniki, 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, 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 Oleszno, Zaduszniki, gmina Wielgie w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały, którego całkowita powierzchnia wynosi 118,15 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 do publicznego wglądu projektu planu,
 - 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 stanąć na tej linii lub być cofnięta w głąb działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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 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 przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 7) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) **teren** – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi).

§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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;
- 7) określenie szczególnych 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) określenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) 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;
- 12) 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 oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary podlegające procedurze scalenia i podziału terenu.

3. Na obszarze opracowania nie wyznacza się:

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

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

- 1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem – **RM**;
- 2) tereny usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem – **UKr**;
- 3) tereny produkcji energii elektrycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem – **P**;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem – **R**;
- 5) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem – **ZL**.

2. Funkcje towarzyszące i uzupełniające:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem - **KD**, w tym drogi klasy zbiorczej KDZ, drogi klasy dojazdowej KDD, a także pieszo – jezdnej KDX;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem – **KDW**;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, stawy, strumienie, kanały, ciekły wodne, rowy melioracyjne, oczka wodne), oznaczone na rysunku planu symbolem – **WS**.

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

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

- 1) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;

- 2) osnowa ekologiczna (płaty i ciągi ekologiczne oparte o tereny podmokłe i zadrzewienia o istotnej roli wartości przyrodniczych oraz o cieki wodne);
 - 3) istniejące zadrzewienia, grupy drzew, przydrożne szpalery drzew oraz pojedyncze drzewa;
 - 4) naturalne i sztuczne cieki wodne oraz tereny podmokłe.
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 budowli infrastruktury technicznej zgodnie wymogami technicznymi i przepisami odrębnymi;
 - 4) dla elektrowni wiatrowej, masztów pomiarowych, lub masztów telefonii komórkowej maks. 225 m npt.

§6. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Obszar planu nie jest objęty ochroną prawną ustanowioną przez organy wyższego rzędu.
2. Obowiązuje ochrona istniejących zespołów leśnych znajdujących się w granicach planu, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL.
3. 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 wycinki drzew, zakrzewień i zadrzewień z dopuszczeniem wyjątków zawartych w przepisach odrębnych.
4. W stosunku do budowy i funkcjonowania elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planem symbolem 1.PE ustala się:
 - 1) w celu minimalizacji wpływu inwestycji na otoczenie należy dostosować moc akustyczną pracy elektrowni w godzinach nocnych, celem spełnienia wymogów przepisów odrębnych w odniesieniu do budynków mieszkalnych w ramach ustalonych funkcji;
 - 2) przy wdrażaniu ustaleń planu należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Na terenach oznaczonych symbolem R2 ustala się zakaz sadzenia nowych drzew (w tym także wzdłuż dróg technologicznych) oraz tworzenia nowych zbiorników wodnych w otoczeniu (w odległości do 200 m) od terenów przeznaczonych pod lokalizację produkcji energii elektrycznej.
6. Obowiązuje dostosowanie nominalnej mocy elektrowni do ograniczenia uciążliwości i zagrożenia (związanego jej z pracą jak: hałas w porze nocnej, infradźwięki oraz spadaniem bryłek lodu) na tereny sąsiednie.

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

Na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty i budynki wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (WEZ) i Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ).

§8. Na obszarze objętym planem w miejscowości Oleszno znajdują się dwa stanowiska archeologiczne: nr 31 na obszarze AZP nr 46-49 (nr 4 w m. Oleszno) oraz nr 39 na obszarze AZP nr 46-49 (nr 12 w m. Oleszno). Ustala się strefę ochrony archeologicznej jak pokazano na rysunku planu. W strefie, o której mowa obowiązuje prowadzenie wszystkich ziemnych prac budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Dopuszcza się umieszczenie na posesji jednej reklamy lub tablicy reklamowej wolnostojącej, na budynku lub ogrodzeniu o powierzchni do 2,0 m².
2. Na terenach rolnych dopuszcza się umieszczenie na jednej działce jednej reklamy lub tablicy reklamowej o powierzchni do 4,0 m² 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 budowy budynków wyższych niż 10,5 m oraz obiektów budowlanych wyższych niż 15,0 m npt. Z wyjątkiem elektrowni wiatrowej, masztów radiowych, masztów pomiarowych lub 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.

§11.1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o system dróg, w których wyróżniono:

- 1) publiczne drogi powiatowe, w tym:
 - a) droga powiatowa DP 724C klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDZ,
 - b) droga powiatowa DP 2704C klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 2.KDZ.
 - 2) publiczne drogi gminne, w tym:
 - a) droga klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDD,
 - b) droga klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 2.KDD,
 - c) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,
 - d) drogi pieszo – jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KDX.
 - 3) drogi znajdujące się poza obszarem planu oznaczone zostały symbolem KDD bez nadania numeracji.
2. Dla nowej zabudowy zagrodowej oraz tej podlegającej modernizacji obowiązuje na terenie własnej działki zabezpieczenie minimalnej ilości miejsc postojowych:
- a) na jedno mieszkanie min. jedno miejsce postojowe na samochód osobowy, nie licząc miejsca w garażu oraz miejsc postojowych na maszyny rolnicze,
 - b) miejsca na kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych i leśnych.

§12. 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.

§13. 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 ogrodnich. Powierzchnia: 11,87 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 nowych działek) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej min. 45%.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Na terenie oznaczonym symbolem 8.RM i 9.RM znajduje się stanowisko archeologiczne nr 31 na obszarze AZP nr 46-49 (nr 4 w m. Oleszno) – osadnictwo z okresu nowożytności XVII – XVIII w. Obowiązują ustalenia zawarte w §8.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Obowiązują ustalenia §9 ust. 1.

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 terenie: budynek mieszkalny, budynki gospodarcze i garaże, dopuszcza się budowę nowych budynków dla wybranych funkcji, dopuszcza się łączenia budynków o różnej funkcji; w ramach zabudowy 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 prostopadle do ulicy, 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;
- 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, w dachu lukarny, okna połaciowe lub/i wystawki dla doświetlenia poddasza z kalenicą prostopadłą do kalenicy głównej;
- 7) powierzchnia zabudowy w obrębie działki - max. 45%;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ust. 3;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,03 - 0,6.

7. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:

- 1) bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza droga granicząca z przedmiotową działką;
- 2) miejsca postojowe realizować na działce budowlanej zgodnie z §11 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.

§16.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – 1.UKr przeznaczony pod usługi kultu religijnego.

Powierzchnia: 0,02 ha

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Zachowanie istniejącego obiektu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Obiekt wnioskowany do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Nie dotyczy.

6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

- 1) obiekt kultu religijnego w postaci małej architektury;
- 2) maks. powierzchnia zabudowy – 50 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni terenu min. 40%;
- 4) dopuszcza się ogrodzenie terenu.

7. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:

- 1) bezpośredni dostęp z sąsiadującej z terenem drogi publicznej;
- 2) zakaz lokalizacji parkingów.

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

Zakaz umieszczania reklam.

9. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 2) wody opadowe – do gruntu;
- 3) ogrzewanie – nie dotyczy.

§17.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – PE, w tym: 1. PE przeznaczony pod tereny produkcji energii elektrycznej (lokalizacja elektrowni wiatrowych). Powierzchnia: 0,17 ha.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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 390 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 lokalizację jednej elektrowni wiatrowej o mocy max. 3,6 MW oraz podjazdy, linie, urządzenia i budowlę infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w tym szerokopasmowej;
 - 2) dla elektrowni wiatrowej ustala się następujące parametry:
 - a) max. wysokość budowli od podstawy do osi wirnika 160 m npt, całkowita wysokość łącznie z urządzeniami do 225 m npt.,
 - b) wyklucza się realizację elektrowni wiatrowych na stalowych konstrukcjach kratownicowych,
 - c) kolorystyka jasna, dopuszcza się przy podstawie kolorystykę zieloną zbliżoną do zieleni naturalnej przechodzącą w odcień szarości aż do koloru białego na szczycie budowli.
 - d) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnego poziomu hałasu, dla wyznaczonych w planie funkcji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) obowiązuje zastosowanie turbiny o regularnym poziomie hałasu,
 - f) wymagane nocne i dzienne, stałe oznakowanie przeszkodowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) powierzchnia zabudowy w obrębie działki budowlanej - max. 30 %;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej min. 10 %;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,04 - 0,3.
- 7. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:**
- 1) obsługa terenu - drogą wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW, odchodzącą od drogi publicznej;
 - 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 § 13;
 - 2) do czasu zabudowy zgodnej z ustaleniami planu dopuszcza się obecne użytkowanie terenu.
- 9. Zasady obsługi inżynierskiej dla potrzeb elektrowni wiatrowych:**
- 1) sieć elektroenergetyczna kablowa 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, 1.R2, 2.R2, 3.R2, 4.R2, 5.R2, 6.R2 - tereny rolnicze. Powierzchnia: 101,17 ha,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Zgodnie z przepisami prawa.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 6.R2, 1.R2 i 5.R2 znajduje się stanowisko archeologiczne nr 31 na obszarze AZP nr 46-49 (nr 4 w m. Oleszno) – osadnictwo z okresu nowożytności XVII – XVIII w, osadnictwo z okresu późnego średniowiecza XIV – XV w. oraz ślad osadnictwa z okresu halszackiego, okres C – D;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 2.R2 znajduje się stanowisko archeologiczne nr 39 na obszarze AZP nr 46-49 (nr 12 w m. Oleszno) – ślad osadnictwa z epoki brązu, okres IV;
- 3) obowiązuje ustalenia zawarte w §8.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Dopuszcza się umieszczenie reklam zgodnie z § 9 ust. 2.

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 budowlę dotyczącą 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 budowlę dotyczącą 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 - 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 dwu lub wielospadowy o nachyleniu 20° do 45°,
 - 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 dwu lub wielospadowy o nachyleniu 20° do 45°, dla budynku szerokości powyżej 10,0 m dopuszcza się dach płaski;
 - c) wysokość budowli rolniczych maks. 15,0 m npt.;
 - d) ustala się min. powierzchnię wydzielonej działki budowlanej wyznaczonej pod budowę siedliska na terenie R1 zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o mniejszej powierzchni, niezbędnej dla przeznaczenia terenu pod powiększenie istniejącej sąsiedniej działki, wyznaczenia drogi wewnętrznej, wyznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną np. GPZ, trafostację, przepompownię ścieków lub podobne;
 - f) powierzchnia zabudowy maks. 45 % w stosunku do powierzchni całkowitej działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna min. 45% w stosunku do powierzchni całkowitej działki budowlanej,
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy 0,06 do 0,5;

7. Dostępność komunikacyjna:

- 1) bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają droga granicząca z przedmiotową działką;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc parkingowych w granicy działki budowlanej zgodnie z § 11, ust.2.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami R2 obowiązuje zakaz budowy budynków mieszkalnych i inwentarskich;
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam zgodnie z § 9 ust. 2.

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 oczyszczalni przydomowych lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości;
- 4) odprowadzanie wód opadowych we własnym zakresie.

§19.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – ZL – w tym; w tym 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL z przeznaczeniem na lasy
Powierzchnia: 0,22 ha

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Obowiązuje gospodarowanie oparte o przepisy odrębne dot. gospodarki leśnej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni terenu 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:

Bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza droga granicząca z przedmiotową działką, zakaz budowy parkingów.

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

Zakaz zabudowy oraz umieszczania reklam.

9. Zasady obsługi inżynierskiej:

Nie dotyczy.

§20.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – WS, w tym: 1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS – przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna 100% w stosunku do powierzchni terenu;
- 2) ochrona przed zanieczyszczeniami i zarastaniem.

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 :

- 1) wody powierzchniowe śródlądowe, w tym:
 - a) 1.WS, 2.WS, 3.WS - cieki – rowy melioracyjne, tworzące wraz z roślinnością brzegową ciąg ekologiczny;
 - 2) obowiązują ich utrzymanie oraz ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem;
 - 3) obowiązują pod drogami wykonanie przepustu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się budowę sieci podziemnych i napowietrznych infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

9. Zasady obsługi inżynierskiej:

Nie dotyczy.

§21. Komunikacja.

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

- 1) **KDZ drogi klasy zbiorczej, w tym 1.KDZ, 2.KDZ.** Dla dróg klasy zbiorczej obowiązują:
 - a) szerokość pasa drogowego optymalna 15 – 20 m,
 - b) jezdnia jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu, dwukierunkowa,
 - c) szerokość jezdni – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zależności od natężenia i rodzaju ruchu,
 - d) w pasie w linii rozgraniczającej wydzielony bezpieczny pas dla ścieżki rowerowej lub/i chodnika dla pieszych,
 - e) na terenie zwartej zabudowy droga oświetlona.
- 2) **KDD drogi klasy dojazdowej, w tym 1.KDD i 2.KDD.** Dla dróg dojazdowych obowiązują:
 - a) szerokość pasa drogowego optymalna 10 – 12 m,
 - 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 obowiązują:
 - a) szerokość pasa drogowego – dla drogi KDW minimum 6,0 m, szerokość jezdni – (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.
- 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 do działek do dróg publicznych. Dla dróg pieszo – jezdnych obowiązują:
 - a) szerokość pasa drogowego min.3,5 m, optymalna 6,0 m.,
 - b) jezdnia dla ruchu kołowego połączona z ruchem pieszym;

2. w wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych lub większych szerokości dróg niż podano wyżej;
- 5) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury celu publicznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się budowę dróg technologicznych związanych z budową inwestycji (a po jej realizacji ich rozebranie);
- 7) dopuszcza się poszerzenie dróg na łukach a także powiększenie trójkąta widoczności, jeżeli wynika to z przenoszonych gabarytów.

§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 w pasie drogowym oraz na terenach pozostałych 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 odbywać się będzie z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) ustala się budowę sieci elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia napowietrznych lub kablowych;
 - 3) urządzenia i budowle, w tym GPZ i trafostacje służące przetwarzaniu i rozprowadzeniu energii elektrycznej mogą być realizowane na całym obszarze planu z wykluczeniem terenów leśnych.
3. **Zaopatrzenie w wodę.**
 - 1) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej;
 - 2) parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby bytowo - gospodarcze projektowane na obszarze opracowania oraz potrzebę bezpieczeństwa przeciw - pożarowego.
4. **Kanalizacja sanitarna:**
 - 1) odprowadzenie ścieków docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się w okresie przejściowym odprowadzenie ścieków do indywidualnych urządzeń dopuszczonych prawem;
 - 2) dla gminy Wielgie wyznaczony został obszar aglomeracji kanalizacyjnej o RLM2712, zatwierdzonym 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. Teodorowa, cz. Piaseczna;
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, urządzeń i budowli o których wyżej na obszarze objętym planem.
7. **Wieże telefonii komórkowej.**

Dopuszcza się realizację nowych masztów radiowych i telefonii komórkowej.
8. **Zaopatrzenie w energię ciepłą:**
 - 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z własnych źródeł ciepła. Wskazane stosowanie paliw o niskiej emisji zanieczyszczenia środowiska;
 - 2) wskazane stosowanie baterii słonecznych w granicach terenów budowlanych na użytek własny.
9. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§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 użytkowania 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 nieruchomości, dla których ustalenia planu zwiększyły ich wartość.

§25. Zgoda na wyłączenie terenów rolnych na cele nierolnicze.

Zgoda na wyłączenie terenów rolnych IV kl. na cele nierolnicze o powierzchni 0,28 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.

**Przewodniczący
Rady Gminy Wielgie**