

**UCHWAŁA NR XXIV/133/2016  
RADY GMINY WIELGIE**

z dnia 20 lipca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany 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 (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust.1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778), 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  
uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Ustalenia podstawowe**

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego terenyw 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.

2. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1, ust. 1, 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.

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 zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 2. 1. Przedmiotem planu jest określenie:**

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalna i minimalna 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 oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 11) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

## 2. Na obszarze planu nie występują :

- 1) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny górnicze,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) obszary podlegające procedurze scalenia i podziału terenu.

## § 3. 1. Obowiązujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) linie rozgraniczające tereny 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 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 ustala się:**

1. Część obszaru wraz z jeziorem Piaseczeńskim i jego terenami nadwodnymi objęta jest ochroną prawną o nazwie Zespół Przyrodniczo - Krajobrazowy „Jeziro Piaseczeńskie”. W granicach Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego „Jeziro 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 przedeptywaniem, 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 wynikające 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 parkingowe na jedno mieszkanie nie licząc miejsca w garażu;
- 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 parkingowych należy zrealizować miejsca parkingowe „na kartę” zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 6 miejsc parkingowych dla terenu oznaczonego symbolem UT/MN;
- 5) dla zabudowy zagrodowej nie mniej niż jedno miejsce parkingowe nie licząc miejsca w garażu oraz na pozostałe maszyny rolnicze.

**§ 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 określony został 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.** Nie ustala się innego zagospodarowania i urządzania i użytkowania terenów niż obecnie do czasu jego zabudowy zgodnej z ustaleniami planu.

## **Rozdział 2.**

### **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: 8,79 ha.**

#### **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 w 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 zmiany 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 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 obowiązują:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych maks. 2, druga kondygnacja w poddaszu, zakaz kondygnacji podziemnej,
  - b) dach dwuspadowy lub jego kombinacja 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 równolegle, ustawienie kalenicy w stosunku do drogi prostopadle lub równolegle;
- 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 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 obowiązują:

- 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 połąci dachowych 23° – 45°, dopuszcza się dach płaski.;
- 6) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §14 ust. 4 pkt 2;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4 w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

#### **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;
- 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 - tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej. Powierzchnia: 5,57 ha.**

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

- 1) budynki mieszkalne, podjazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się w ramach zagospodarowania działki realizację budynku gospodarczego lub/i 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 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. 12,5 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 do 20% powierzchni działki;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §15 ust. 4 pkt 2;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,3 w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

#### **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;
- 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: 5,5 ha.**

**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 w ramach zagospodarowania działki realizację 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 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, na działkach wyznaczonych w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora zakaz zabudowy i innego zagospodarowania niż zieleń naturalna w odległości 25 m od brzegu jeziora (jak zaznaczono na rysunku planu);
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowej działki budowlanej o min. powierzchni 800 m<sup>2</sup>;
- 3) 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;
- 4) 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 równolegle, ustawienie kalenicy w stosunku do drogi prostopadle lub równolegle;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maks. 10%;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §16 ust.4 pkt 2;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,2 w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

#### **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;
- 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: 2,50 ha.**

#### **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 w 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 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 prostopadłe 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 prostopadłe 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 do 40% powierzchni działki;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §17, ust. 4;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 0,6 w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

**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;
- 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: 0,01 ha.

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.

**§ 19. 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: 6,28 ha.

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) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 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. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury** : 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.

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

7. **Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy** : Zakaz zabudowy z wyjątkiem budynków i budowli niezbędnych dla gospodarki leśnej.

8. **Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe** : Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają drogi graniczące z terenami leśnymi, zakaz budowy parkingów.

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

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

**§ 20. 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, 19Zn, 20Zn, 21Zn, 22Zn, 23Zn, 24Zn, 25Zn - ustala się teren zieleni naturalnej. Powierzchnia: 9,21 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.

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

- 1) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) ochrona stanowisk zwierząt objętych ochroną gatunkową;
- 3) ochrona stanowisk roślin objętych ochroną gatunkową;
- 4) zakaz zmiany stosunków wodnych.

**5. 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.

**6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Zakaz lokalizacji reklam.

**7. 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.

**8. 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.

**§ 21. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – R** - teren rolniczy. Powierzchnia: 1,36 ha.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** Zgodnie z przepisami prawa.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**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 lokalizację 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 działki budowlanej wyznaczonej pod zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) powierzchnia zabudowy maks.40% w stosunku do powierzchni działki,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 do 0,5 w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

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

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

#### **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) ciek wodny, 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) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) ochrona przed zanieczyszczeniem;
- 3) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 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 wygrozione do kąpeli 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 warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :** Nie dotyczy.

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

## § 23. 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, oznaczonych na rysunku planu symbolem KX

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 jednoprzestrzenna, 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.

§ 24. 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, 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) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej, nakazuje się budowę sieci kanalizacji sanitarnej równoległe z realizacją inwestycji dla wprowadzenia projektowanych w planie funkcji;
- 3) wyklucza się możliwość stosowania zbiorników bezodpływowych lub innych urządzeń indywidualnych;
- 4) dopuszcza się możliwość budowy przepompowni ścieków na obszarze planu, 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **6. Zaopatrzenie w ciepło:**

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, przy wykorzystaniu paliw niskoemisyjnych, gwarantujących nieprzekraczanie 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 o ile to nie naruszy przepisów odrębnych. Infrastruktura techniczna dotyczy elektroenergetyki, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacji, dopuszcza się budowę sieci gazowej jeżeli będzie taka możliwość.

**§ 25.** Gromadzenie odpadów stałych będzie się odbywać (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.



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

§ 27. 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 Czerskie Rumunki gm. Wielgie w oddziale leśnym 1Ab, 1r, 1Aa, 3h, 3c, 3g.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

§ 28. Traci moc Uchwała Nr XLIII/279/10 Rady Gminy Wielgie z dnia 10 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki-Piaseczno, Rumunki Tupadelskie gmina Wielgie powiat lipnowski, w granicach objętych niniejszą uchwałą (część B).

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielgie.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Halina Sztyпка**

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XXIV/133/2016

Rady Gminy Wielgie

z dnia 20 lipca 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W  
MIEJSCOWOŚCIACH TEODOROWO, CZERSKIE RUMUNKI - PIASECZNO, RUMUNKI  
TUPADELSKIE GMINA WIELGIE, POWIAT LIPNOWSKI - CZĘŚĆ B**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) w związku z art. 17 pkt 14 stwierdza się, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach 12 lutego 2016 roku do 11 marca 2016 roku oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do 25 marca 2016 roku, nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXIV/133/2016  
Rady Gminy Wielgie  
z dnia 20 lipca 2016 r.

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

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

### **I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu**

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy, charakterystyka rozwiązań i zasady obsługi infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, obszaru położonego w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki - Piaseczno, Rumunki Tupadelskie gmina Wielgie, zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. w uchwale Rady Gminy Wielgie w sprawie uchwalenia planu oraz w części graficznej planu, stanowiącej integralną część uchwały.

W zakresie należącym do zadań własnych Gminy zapisano w planie następujące inwestycje infrastrukturalne:

#### **1. Przebudowa, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego:**

a. Obsługa komunikacyjna obszaru nastąpi poprzez istniejący układ dróg publicznych KDD które będą przebudowywane i modernizowane w zależności od potrzeb;

b. Rozbudowa istniejącego układu dróg publicznych obejmuje budowę nowych dróg klasy dojazdowej i dróg pieszo-jezdnymi,

### **II. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej może odbywać się z poprzez:

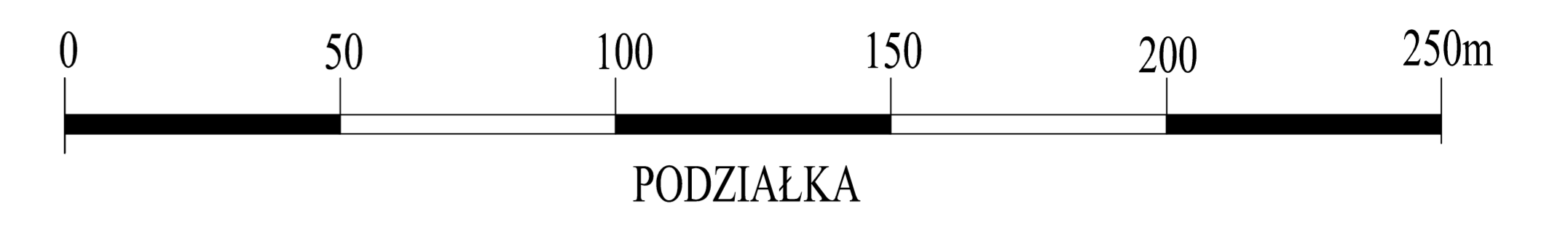
1. Wydatki z budżetu miasta, zgodnie z uchwałą budżetową,
2. Finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. dotacje unijne, dotacje z funduszy krajowych, kredytów, pożyczek, innych środków zewnętrznych,
3. Udział inwestorów w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

### **III. Przygotowanie, realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy**

Bezpośrednie przygotowanie, realizację, koordynację i obsługę finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzą właściwe jednostki organizacyjne w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Terminy realizacji poszczególnych zadań oraz ich etapowość przebiegać będą w zależności od przyjętych zadań w budżecie gminy Wielgie.

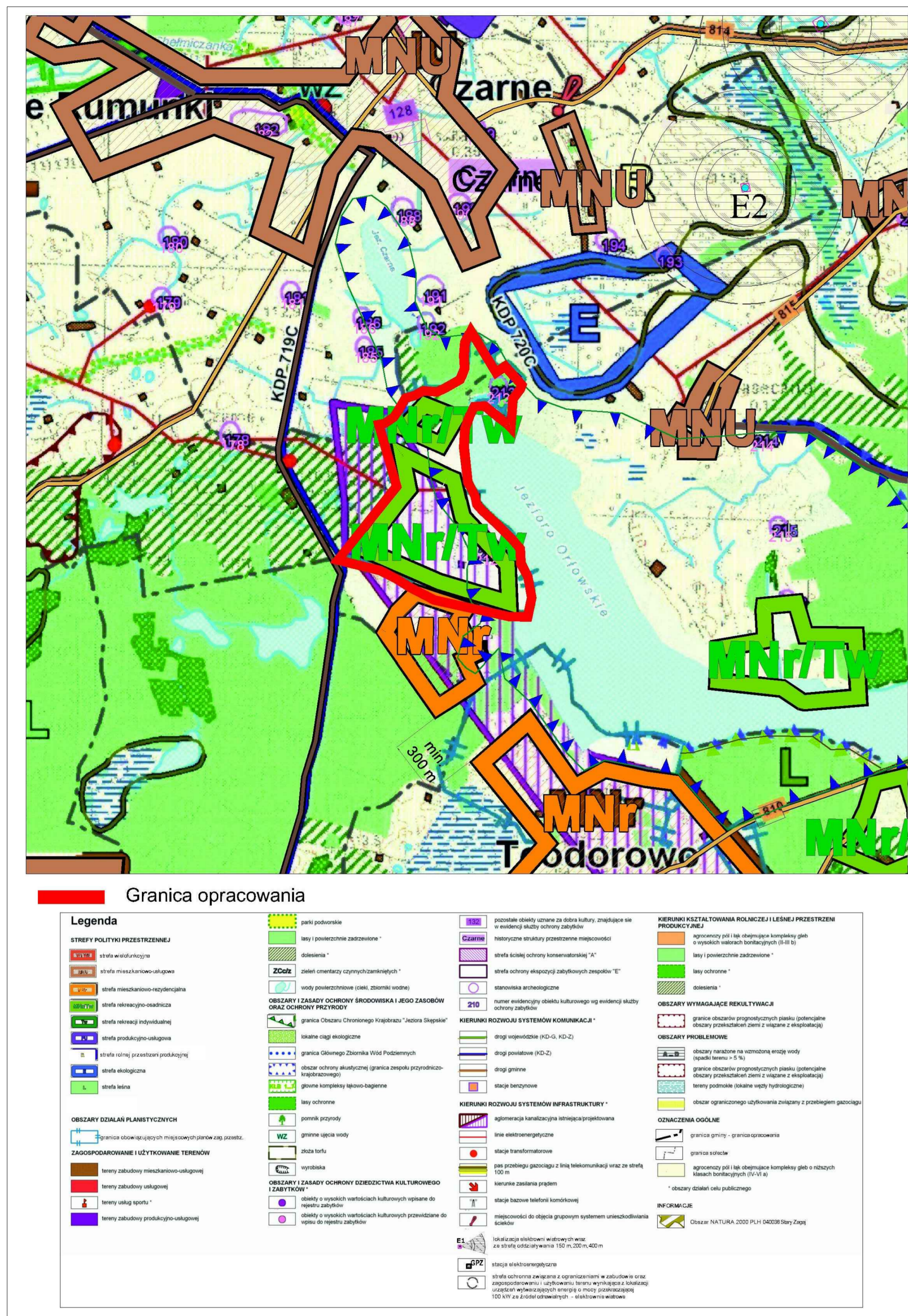


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY TERENY W MIEJSCOWOŚCIACH  
TEODOROWO, CZERSKIE RUMUNKI - PIASECZNO, RUMUNKI TUPADELSKIE, GMINA WIELGIE,  
POWIAT LIPNOWSKI - CZĘŚĆ B  
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIV/133/2016 Rady Gminy Wielgie z dnia 20 lipca 2016 r.



SKALA 1:1000

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wielgie



USTALENIA PLANU:

USTALENIA LINIOWE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU
- MAKSYMALNA NIEMPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

FUNKCJA TERENU:

- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UT/MN** TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH ŁĄCZONYCH Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
- MNr** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ REZYDENCJALNEJ
- ML** TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
- ZL** LASY
- Zn** TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- R** TERENY ROLNICZE
- WS** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

USTALENIA DOTYCZĄCE KOMUNIKACJI:

- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDX** TERENY DRÓG PIESZO - JEZDNYCH
- KX** TERENY DRÓG PIESZYCH I ROWEROWYCH
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY:

- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA ZE STREFĄ ODODZIAŁYWANIA
- K** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ KULTUROWYCH:

- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ PRZYRODNICZYCH:

- LASY
- WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
- GRANICA ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO "JEZIORO PIASECZŃSKIE"
- TERENY O WYSOKICH WALORACH EKOLOGICZNYCH WSKAZANE DO OCHRONY
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ JEZIORA (OCHRONA STREFY BRZEGOWEJ JEZIORA)

INFORMACJE:

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA GRANICĄ OPACOWANIA
- GRANICA OBRĘBÓW
- WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE POZA GRANICĄ OPACOWANIA - CIEKI I ROKI MELIORACYJNE
- WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE POZA GRANICĄ OPACOWANIA - JEZIORO PIASECZŃSKIE (ORŁOWSKIE)



wójcik@poczta-gorniszka.pl poseł/posłanka gmina Wielgie ul. Główna 10 14-100 Lipno	MAPA SYTUACYJNO WYSOKOŚCIOWA Kształt 1 Przeznaczona do celów planowania przestrzennego skala 1:1000	<table border="1"> <tr> <th>WZTM</th> <th>WZTM</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>21</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>22</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>23</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>26</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>28</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>29</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>31</td> </tr> <tr> <td>32</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>33</td> <td>33</td> </tr> <tr> <td>34</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>36</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>37</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>38</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td>39</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>41</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td>42</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>43</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>44</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>45</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>46</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>47</td> <td>47</td> </tr> <tr> <td>48</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>49</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>50</td> </tr> </table>	WZTM	WZTM	1	1	2	2	3	3	4	4	5	5	6	6	7	7	8	8	9	9	10	10	11	11	12	12	13	13	14	14	15	15	16	16	17	17	18	18	19	19	20	20	21	21	22	22	23	23	24	24	25	25	26	26	27	27	28	28	29	29	30	30	31	31	32	32	33	33	34	34	35	35	36	36	37	37	38	38	39	39	40	40	41	41	42	42	43	43	44	44	45	45	46	46	47	47	48	48	49	49	50	50	Projektant: Sławek Wykonawca: Sławek Data: 2016 r. Liczba stron: 1 Liczba arkuszy: 1 Data: 2016 r. Liczba stron: 1 Liczba arkuszy: 1
WZTM	WZTM																																																																																																								
1	1																																																																																																								
2	2																																																																																																								
3	3																																																																																																								
4	4																																																																																																								
5	5																																																																																																								
6	6																																																																																																								
7	7																																																																																																								
8	8																																																																																																								
9	9																																																																																																								
10	10																																																																																																								
11	11																																																																																																								
12	12																																																																																																								
13	13																																																																																																								
14	14																																																																																																								
15	15																																																																																																								
16	16																																																																																																								
17	17																																																																																																								
18	18																																																																																																								
19	19																																																																																																								
20	20																																																																																																								
21	21																																																																																																								
22	22																																																																																																								
23	23																																																																																																								
24	24																																																																																																								
25	25																																																																																																								
26	26																																																																																																								
27	27																																																																																																								
28	28																																																																																																								
29	29																																																																																																								
30	30																																																																																																								
31	31																																																																																																								
32	32																																																																																																								
33	33																																																																																																								
34	34																																																																																																								
35	35																																																																																																								
36	36																																																																																																								
37	37																																																																																																								
38	38																																																																																																								
39	39																																																																																																								
40	40																																																																																																								
41	41																																																																																																								
42	42																																																																																																								
43	43																																																																																																								
44	44																																																																																																								
45	45																																																																																																								
46	46																																																																																																								
47	47																																																																																																								
48	48																																																																																																								
49	49																																																																																																								
50	50																																																																																																								



## Uzasadnienie

### **do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki – Piaseczno, Rumunki Tupadelskie, gm. Wielgie, pow. Lipnowski – część B**

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXXVIII/313/2014 Rady Gminy Wielgie z dnia 30 marca 2014 r. przystąpiono do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki – Piaseczno, Rumunki Tupadelskie, gm. Wielgie, pow. Lipnowski – część B.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 48,42 ha znajduje się w centralnej części gminy Wielgie nad jeziorem Orłowskim (Piaseczeńskim), na terenie trzech obrębów geodezyjnych: Teodorowo, Czerskie Rumunki, Piaseczno.

W wyniku realizacji ww. uchwały w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia projektu planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym, zasady wynikające z uwarunkowań kulturowych i przyrodniczych oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

#### **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) *wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury* poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzeń wykonawczych;

2) *walory architektoniczne i krajobrazowe* dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych, a także ogrodzeń, urządzeń technicznych i budowli;

3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami* poprzez wprowadzenie:

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

b) obowiązku ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi

c) obligatoryjności ochrony terenów lasów i zieleni naturalnej wskazanych na rysunku planu,

d) zapisów ochronnych dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych,

e) zakazu regulacji stosunków wodnych,

f) zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,

g) klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* poprzez:

a) wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej,

b) z uwagi na brak obiektów zabytkowych, obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, dóbr kultury współczesnej, nie ustala się zasad ich ochrony;

5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych* poprzez określenie zasad ochrony środowiska, zasad lokalizacji i form ogrodzeń oraz

ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) *walory ekonomiczne* przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych, wykorzystanie terenów rozwojowych gminy, maksymalne wykorzystanie przestrzeni poprzez kontynuację istniejącej zabudowy;

7) *prawo własności* poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego, kontynuację dotychczasowych funkcji terenów;

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* poprzez ustalenia dotyczące zabezpieczenia przeciwpożarowego, dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury, wysokości obiektów budowlanych i budowli;

9) *potrzeby interesu publicznego* poprzez wskazanie w projekcie planu terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, ciągi piesze, rowerowe i drogi pieszko-jezdne;

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zasad ich realizacji;

11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* poprzez zamieszczenie informacji na BIP Urzędu Gminy Wielgie, ogłoszenie w prasie lokalnej, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu go do publicznego wglądu,

b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres urzędu gminy,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych* poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Wielgie ważył interesy publiczne i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag. Uwzględnił aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wynikające z przygotowanych materiałów wyjściowych i analiz przedprojektowych.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków wpłynęło 7 pism organów administracji oraz 24 wnioski od osób fizycznych, które po uprzednim rozpatrzeniu przez Wójta Gminy zostały w całości uwzględnione.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 13 listopada do 11 grudnia 2015 r. W terminie przewidzianym do składania uwag, w okresie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z zaistnieniem w obrocie prawnym rozstrzygnięcia Wojewody Kujawsko - Pomorskiego dotyczącego zasad sporządzania miejscowych planów, zasadnym było wprowadzenie zmian do projektu planu miejscowego i ponowienie procedury planistycznej.

Z uwagi na powyższe projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6

maja do 6 czerwca 2016 r. W wyznaczonym powtórnie terminie przewidzianym do składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny oraz o projektowane drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne uzupełniające istniejący układ drogowy;

2) uwzględniono przebieg istniejących tras komunikacyjnych, wyznaczono nowe tereny budowlane wzdłuż głównych dróg publicznych umożliwiając maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dla terenów dróg publicznych ścieżek rowerowych, chodników, ciągów pieszo-jezdnych,

4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu obejmuje obszar, gdzie przeważają tereny leśne oraz tereny rekreacyjne z zabudową letniskową. W części centralnej zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Istniejąca zabudowa letniskowa skupiona jest głównie w okolicy linii brzegowej jeziora Piaseczeńskiego (Orłowskiego), stąd projekt przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie**

W poprzedniej kadencji Rady Gminy Wielgie dokonana została aktualizacja zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie, przyjęta uchwałą nr XLI/338/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. Z uwagi na powyższe nie zachodzą przesłanki, by dokonywać analiz dotyczących oceny aktualności studium na danym etapie trwania nowej kadencji Rady Gminy.

Projektowane zagospodarowanie terenu objętego planem jest zgodne z ustaleniami zawartymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie”. Obszar planu znajduje się w strefie MNr/Tw – rekreacyjno-osadniczej, w której dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo – rekreacyjną, zabudowę rekreacji indywidualnej i wypoczynkową; zagospodarowanie terenu o charakterze sportowym, rekreacyjnym, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną rezydencjalną na działkach o dużych powierzchniach. Na terenach strefy wprowadza się ograniczenie stosowania nawozów sztucznych i środków ochrony roślin na terenach użytkowanych rolniczo, ochrona gruntów leśnych.

Teren objęty analizą objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XLIII/279/10 Rady Gminy Wielgie z dnia 10 września 2010 r. Jednakże z uwagi na dużą ilość wpływających do gminy wniosków właścicieli gruntów objętych planem Rada Gminy Wielgie przystąpiła do zmiany tego planu - Uchwały Nr XXXVIII/313/2014 z dnia 20 marca 2014 r. Wnioski mieszkańców dotyczyły głównie zmiany przeznaczenia na zabudowę letniskową, mieszkaniową jednorodziną i rekreacyjną oraz zmiany przebiegu projektowanych dróg.

## **III. Odniesienie ustaleń planu do opracowanej analizy przedprojektowej do projektu planu**

Wszystkie tereny objęte planem są w przeważającej części użytkowane rolniczo. Są to grunty IV i V kl. Ze względu na bardzo dużą atrakcyjność, wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe, bardzo korzystne warunki do wypoczynku i rekreacji, stosunkowo dobrą dostępność komunikacyjną analizowany teren coraz częściej znajduje się w kręgu zainteresowania inwestorów, planujących przekształcenie terenów dotychczas w większości użytkowanych rolniczo pod zabudowę, głównie budownictwo rekreacyjne i mieszkaniowe.

Najkorzystniejszą formą zagospodarowania terenu w kontekście planowanej zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej jest zabudowa wolnostojąca na możliwie dużych działkach, w otoczeniu zieleni i z wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej. Wielkości działek powinny pozwolić na racjonalne wykonanie podziałów wtórnych i na zrealizowanie bogatego programu zieleni w otoczeniu budynków.

Analizy chłonności terenu wykazują niewielki obszar przeznaczony pod zabudowę, jednakże zmniejszenie ilości terenów przeznaczonych w obowiązującym planie z 45 % do 6 %, tak jak wynika to z

chłonności terenu, wiązałyby się z wypłatą odszkodowań dla właścicieli gruntów objętych zmianą przeznaczenia oraz ignorancją złożonych wniosków mieszkańców.

#### **IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu służy określeniu potencjalnych dochodów i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyniki analizy finansowej wskazują, że projektowana zmiana przeznaczenia oraz przewidywane zagospodarowanie spowoduje wzrost wpływów do budżetu gminy.

Realizacja nowej zabudowy na terenie objętym planem jest ekonomiczna z punktu widzenia budżetu Gminy Wielgie, z uwagi na fakt wykorzystania już istniejącej infrastruktury technicznej. Na tym terenie odnotowano przyrost liczby stałych, zameldowanych mieszkańców. Należy jednak pamiętać, iż dalszy rozwój tych jednostek jest uzależnionych od nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę dla mieszkańców jak i pod zabudowę funkcji rekreacyjno - turystycznej. Ponadto zmiana MPZP w przyjętych jej granicach przyczyni się do zmniejszenia kosztów realizacji złożeń obowiązującego planu, z uwagi na mniejszą ilość dróg dojazdowych, a co się z tym wiąże zmniejszenie kosztów inwestycji budowy dróg i sieci infrastruktury technicznej.

Z przeprowadzonej analizy wydatków i wpływów ukazanych w prognozie finansowej wynika, iż realizacja planu przyniesie zysk ekonomiczny, gdyż w okresie 10 – letnim zyski będą wyższe niż koszty i wynosić będą nieco ponad 100 tys. zł. Dochody do budżetu miasta pochodzić będą głównie z podatków od nieruchomości oraz z opłat planistycznych.

Z uwagi na fakt, iż prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, rzeczywiste wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Przewodniczący Rady Gminy

**Halina Sztyпка**