

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Wielgie**  
**z dnia ..... roku**

w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego tereny A, B, C, w miejscowości Wielgie, gm. Wielgie, pow. Lipnowski -część B i C.- Uchwała Nr XVIII/163/2020 z dnia 27 listopada 2020 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293), oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2019r, poz. 506),

**uchwala się, co następuje**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie**” przyjętego Uchwałą Nr. XLI/338/2014 Rady Gminy Wielgie z dnia 17 czerwca 2014 r. Rady Gminy Wielgie, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki, Piaseczno, Rumunki Tupadelskie, gm. Wielgie, pow. Lipnowski -część B i C.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 przedstawiający graficzne ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem, jako załącznik Nr 1 składający się z 3 części: 1, 2, 3;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik Nr 3.

**§2.** 1. Przedmiotem ustaleń planu w części tekstowej i graficznej, jest zakres obowiązkowy-wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Zakres ustaleń planu obejmuje tekst i rysunek planu.

3. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1 składający się z 3 części: 1, 2, 3 do uchwały.

**§3.** 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu przedstawiają ustalenia planu, zgodnie z zamieszczoną na rysunku planu legendą.

2. Oznaczenia graficzne ustaleń planu przedstawione na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linia zabudowy nieprzekraczalna
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania

3. Oznaczenia przeznaczenia terenów użyte w uchwale:

- 1) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 2) MNU – zabudowa mieszkaniowo-usługowa jednorodzinna;
- 3) U -zabudowa usługowa;
- 4) W- wody stojące
- 5) 1.1 .....– numer terenu;

4. Symbol terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania tworzą identyfikatory składające się z cyfr i liter:

- 1) liczba porządkowa pisana cyframi arabskimi – oznacza numer terenu;
- 2) oznaczenie literowe – oznacza przeznaczenie terenu – pierwsza liczba oznacza część załącznika (1...,2...,3...) druga liczba oznacza numer porządkowy terenu (..1., ..2...);

**§4.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na określonym terenie i przedstawione na rysunku planu, dotyczące sytuowania ścian

zewnątrznych budynków frontowych, poza które w kierunku dróg lub terenów sąsiednich zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych lub ich części;

- 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, których mowa w § 1;
  - 3) **przeznaczeniu terenu – podstawowym** -należy przez to rozumieć dominujące zagospodarowanie terenu, określone ustaleniami planu;
  - 4) **przeznaczeniu terenu – uzupełniającym** - zagospodarowanie terenu inne niż określone w przeznaczeniu terenu – podstawowym, które je uzupełnia lub wzbogaca;
  - 5) **przepisach odrębnych lub szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 6) **terenie**- należy przez to rozumieć wydzieloną część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem literowym określającym jego przeznaczenie;
  - 7) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wielgie;
  - 8) **usługi nieuciążliwe** - **należy przez to rozumieć działalności nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach odrębnych, z wyjątkiem niezbędnej infrastruktury technicznej, z zakazem realizacji usług takich jak: blacharnie, lakiernie, warsztaty samochodowe, stolarnie itp.;**
  - 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu lub attyki, lub do najwyższego punktu budowli;
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu.**

**§5. Zasady dotyczące przeznaczenia terenów:** ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów określają przepisy dotyczące poszczególnych terenów zawarte w Rozdziale 3.

#### **§6. Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Sytuowanie zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi oraz ustalonymi w tekście uchwały zasadami kształtowania zabudowy oraz warunkami zagospodarowania terenu.
2. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych oraz z blachy trapezowej lub falistej w obrębie granic frontowych wzdłuż dróg publicznych;
3. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych oraz zabudowy sezonowej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej.
4. Obowiązuje realizacja w ramach jednej działki lub obszaru inwestycji, zabudowy stanowiącej harmonijny zespół, nawiązujący do siebie architektonicznie i kolorystycznie.

#### **§7. Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej.
2. Ustala się maksymalną ochronę zieleni, przez co należy rozumieć zachowanie, właściwe wykorzystanie oraz odnawianie zdrowej biologicznie roślinności i drzewostanu, a także poprzez prowadzenie działalności inwestycyjnej przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących wycinki drzew i krzewów.
3. Przy lokalizacji obiektów budowlanych od strony granicy użytków gruntów leśnych ustala się obowiązek spełnienia warunków wynikających z przepisów odrębnych.

**§8. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej-** nie występuje potrzeba określania;

**§9. Zasady kształtowania krajobrazu –** nie występuje potrzeba określania;

**§10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** -nie występuje potrzeba określania;

**§11. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów ;**

1. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) 1 miejsce /1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej,

b) 1 miejsce/50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług nieuciążliwych, w tym użyteczności publicznej;

c) zapewnienie minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie w tym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w drogach, strefach zamieszkania, strefach ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) Sposób realizacji miejsc do parkowania:

a) ustalone w pkt 1 minimalne liczby miejsc do parkowania nie dotyczą działek budowlanych z zabudową podlegającą adaptacji jeśli nie następuje zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub /i zmiana zagospodarowania terenu działki budowlanej;

b) dopuszcza się miejsca do parkowania realizowane jako miejsca do parkowania (w tym zadane) lub garaż, zachowując ustalenia określone w pkt. 1;

c) nie ustala się sposobu realizacji miejsc do parkowania na działkach budowlanych oraz na parkingach i w drogach.

d) zapewnienie minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie, w tym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi

**§12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

1. W obszarze objętym miejscowym planem nie występuje potrzeba ustanawiania granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

2. Obszar objęty miejscowym planem położony jest poza terenami górniczymi, a także obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarami osuwania się mas ziemnych,

3. Dla województwa kujawsko-pomorskiego nie opracowano audytu krajobrazowego, a w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego nie określono krajobrazów priorytetowych.

**§13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

**§14. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.**

W zagospodarowaniu terenów położonych w strefach oddziaływania i kontrolowanych sieci infrastruktury, obowiązują w zagospodarowaniu działek, zgodnie z przepisami odrębnymi

**§15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. **W obszarze objętym planem ustala się następujące ustalenia ogólne dotyczące systemów infrastruktury technicznej:**

1) Projektowane urządzenia sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić po terenach układu komunikacyjnego (w liniach rozgraniczających drogi), w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się realizację sieci na terenach innych niż układ komunikacyjny;

- 2) Korzystanie z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przyłączanie nowych odbiorców, budowa nowej sieci i urządzeń, przebudowa, modernizacja, remonty oraz konserwacja - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń, z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 4) Przy lokalizacji obiektów budowlanych, ogrodzeń oraz nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zachować normatywne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. **W zakresie zaopatrzenia w wodę oraz ochrony przeciwpożarowej ustala się:**
- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem realizacji odrębnej sieci zaopatrzenia w wodę w uzasadnionych technicznie przypadkach zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę poprzez hydranty nadziemne;
  - 3) obiekty i urządzenia oraz dostęp, dojazdy i drogi pożarowe do tych obiektów i urządzeń dla uprawnionych i uprzywilejowanych pojazdów ratowniczo-gaśniczych, zgodnie z wymaganiami określonymi przepisami odrębnymi, w tym powinny odpowiadać warunkom w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
3. **W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się:**
- 1) nakaz docelowego odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej;
  - 2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki- szamba
4. **W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:**
- 1) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych takich jak drogi wewnętrzne, parkingi –zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów nieutwardzonych do gruntu na działce objętej inwestycją;
5. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy urządzeń elektroenergetycznych ustala się:**
- 1) ustala się możliwość budowy lokalnych stacji transformatorowych kontenerowych wolnostojących lub wbudowanych w obiekty o innej funkcji, z zabezpieczeniem dojazdu dla służb remontowo-eksploatacyjnych;
  - 2) istniejące elementy sieci elektroenergetycznej należy adaptować do projektowanego sposobu zagospodarowania terenu;
  - 3) w obszarze objętym planem obowiązują strefy techniczne o szerokości 6,5m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej napowietrznej 15kV dla której obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczące lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym i polami elektromagnetycznymi;
  - 4) określone w pkt 3 strefy techniczne będą obowiązywać do czasu przebudowy linii elektroenergetycznych napowietrznych w linie elektroenergetyczne kablowe;
  - 5) dopuszcza się budowę alternatywnych odnawialnych źródeł energii (np. baterie słoneczne - fotowoltaiczne lokalizowane wyłącznie na dachach budynków), o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
6. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:** indywidualnie na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, w oparciu o źródła ciepła niskoemisyjne lub bezemisyjne (w tym ze źródeł odnawialnych), z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
7. **W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:** zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. **W zakresie telekomunikacji ustala się:** zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. **W zakresie gospodarki odpadami ustala się:**
- 1) obowiązek magazynowania odpadów komunalnych oraz ich usuwania w systemie gospodarowania odpadami określonym w gospodarce komunalnej gminy;
10. **W zakresie systemów komunikacji, ustala się:**
- 1) zjazdy i obsługę z drogi publicznej określają przepisy dotyczące poszczególnych terenów zawarte w Rozdziale 3, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
  - 2) lokalizacja miejsc postojowych– zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) w zakresie dróg wewnętrznych: zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne oraz dopuszcza się nowe drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
11. **W zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa ustala się:** oświetlenie zewnętrzne, parametry istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych oraz ustalenia z zakresu

infrastruktury technicznej, powinny spełniać wymogi w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym z zakresu obronności cywilnej, określone przepisami odrębnymi.

#### **§16. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Na terenie objętym miejscowym planem dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu rozpoczęcia realizacji (procesów inwestycyjnych) ustaleń planu

#### **§17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.**

##### **4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

1. dla terenu oznaczonego symbolem MN w wysokości – 30%
2. dla terenu oznaczonego symbolem MNU w wysokości – 30%
3. dla terenu oznaczonego symbolem U w wysokości – 30%

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów**

##### **§18 Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych jako 1.1.MN i 2.1. MN i 3.1. MN**

1. Przeznaczenie terenu podstawowe- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego jak w § 6
3. Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego jak w §7.
4. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- nie występuje potrzeba określania
5. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -nie występuje potrzeba określania.
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów
  - 1) Wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej  
minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
    - a) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej -0,60;
    - b) minimalna intensywność zabudowy -nie występuje potrzeba określania;
  - 2) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: do 50%,
  - 3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: 50%,
  - 4) Maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkaniowych - do 9 m;
    - b) dla garaży oraz budynków gospodarczych: do 5 m
  - 5) Minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;
  - 6) Geometria dachów
    - a) dla budynków mieszkaniowych - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach od 5° do 45°;
    - b) dla garaży oraz budynków gospodarczych – płaskie, jednospadowe o spadkach od 3° do 25°,
  - 7) Nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) Gabaryty obiektów:
    - a) szerokość elewacji frontowych budynków – nie ustala się;
    - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie ustala się;
8. Minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji **jak w § 11**
9. Adaptacja istniejącej zabudowy i funkcji występującej na terenie 1.1.MN.
10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego

zagrożenia powodują, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa -jak w § 12.

11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania
12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy jak w § 14
13. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
  - 1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej (poza planem) oraz projektowanej drogi wewnętrznej.
  - 2) W zakresie infrastruktury technicznej ustalenia jak w § 15
15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów jak w §16
16. W zakresie infrastruktury technicznej ustalenia jak w § 15 ponadto na obszarze objętym planem oznaczonym symbolem 2.1. MN znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz ze strefą techniczną o szerokości 6,5 m w każdą stronę od osi ww. linii, w której występują ograniczenia i zakazy w użytkowaniu terenu, w tym dotyczące lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi.
17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak w § 17;

### **§19 Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych jako 1.1. MNU**

1. Przeznaczenie terenu podstawowe- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
2. Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego jak w § 6
3. Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego jak w §7.
4. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- nie występuje potrzeba określania
5. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -nie występuje potrzeba określania.
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów
  - 1) Wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej
    - a) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej -0,80;
    - b) minimalna intensywność zabudowy -nie występuje potrzeba określania;
  - 2) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: do 50%,
  - 3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: 50%,
  - 4) Maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo -usługowych, usługowych - do 12 m;
    - b) dla garaży oraz budynków gospodarczych: do 5m
  - 5) Minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;
  - 6) Geometria dachów
    - a) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo -usługowych, usługowych jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach od 5° do 45°;
    - b) dla garaży oraz budynków gospodarczych – płaskie, jednospadowe o spadkach od 3° do 25°,
  - 7) Nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) Gabaryty obiektów:
    - a) szerokość elewacji frontowych budynków – nie ustala się;
    - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie ustala się;
8. Minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji **jak w § 11**

9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa -jak w § 12
10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania
11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy jak w § 14
12. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
  - 1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej (poza planem) oraz projektowanej drogi wewnętrznej.
  - 2) W zakresie infrastruktury technicznej ustalenia jak w § 15
15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów jak w §16
16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak w § 17;

## **§20 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako 1.1.U i 1.2.U**

1. Przeznaczenie terenu podstawowe – **usługi nieuciążliwe**;
2. Przeznaczenie terenu dopuszczalne – parking, zabudowa socjalno-biurowa, gospodarcza;
3. Zakazuje się lokalizacji zakładów produkujących i/lub przechowujących artykuły żywności oraz zakładów żywienia zbiorowego;
4. Zasady dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego jak w § 6
5. Zasady dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego jak w §7.
6. Zasady dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- nie występuje potrzeba określania
7. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania.
9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów
  - 1) Wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej
    - a) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej -0,6;
    - b) minimalna intensywność zabudowy -nie występuje potrzeba określania;
  - 2) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: do 50%,
  - 3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: 50%,
  - 4) Maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków usług nieuciążliwych, budynków rzemiosła nieuciążliwego- do 10 m, minimalnej nie ustala się;
    - b) dla garaży oraz budynków gospodarczych: do 5 m
  - 5) Minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;
  - 6) Geometria dachów
    - a) dla budynków usług nieuciążliwych, budynków rzemiosła nieuciążliwego - jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o spadkach od 5° do 45°;
    - b) dla garaży oraz budynków gospodarczych – płaskie, jednospadowe o spadkach od 3° do 25°,
  - 7) Nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) Gabaryty obiektów:
    - a) szerokość elewacji frontowych budynków – nie ustala się;
    - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie ustala się;
10. Minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji **jak w § 11**

11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa -jak w § 12
12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania
13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy jak w § 14
14. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
  - 1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej (poza planem) oraz projektowanej drogi wewnętrznej.
15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów jak w §16
16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak w § 17;

### **§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako 1.1.W**

1. Przeznaczenie terenu podstawowe- wody płynące;
2. Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego jak w § 6
3. Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego jak w §7.
4. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- nie występuje potrzeba określania
5. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -nie występuje potrzeba określania
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów
  - 1) Wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej
    - a) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania
    - b) minimalna intensywność zabudowy -nie występuje potrzeba określania;
  - 2) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: nie występuje potrzeba określania
  - 3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: nie występuje potrzeba określania
  - 4) Maksymalna wysokość zabudowy: nie ustala się;
  - 5) Minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;
  - 6) Geometria dachów – nie ustala się;
  - 7) Nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) Gabaryty obiektów:
    - a) szerokość elewacji frontowych budynków – nie ustala się;
    - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie ustala się;
8. Minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji jak w § 11
9. Ustala się, że minimalna powierzchnia działki nie dotyczy wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi.
10. Adaptacja funkcji.
11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa -jak w § 12

12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania
13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy jak w § 14
14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
  - 1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej (poza planem) oraz projektowanej drogi wewnętrznej.
  - 2) W zakresie infrastruktury technicznej ustalenia jak w § 15
15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów jak w § 16.
16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- jak w § 17

#### **Rozdział 4** **Postanowienia końcowe**

**§23.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielgie

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

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wielgie

**§21. Traci moc** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czarskie Rumunki, Piaseczno, Rumunki Tupadelskie, gm. Wielgie, pow. Lipnowski -część B C.- Uchwała Nr XII/101/2020 z dnia 24 stycznia 2020r w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą

Przewodniczący Rady miny

w Wielgiem

#### **UZASADNIENIE**

Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego tereny A, B, C, w miejscowości Wielgie, gm. Wielgie, pow. Lipnowski -część B i C.- Uchwała Nr XVIII/163/2020 z dnia 27 listopada 2020 r.w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Wymieniona uchwała rozpoczęła tryb formalno-prawny planu określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2020 r. poz. 293 ze zm.)

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru objętego granicami opracowania oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu i inwentaryzację urbanistyczną.
- 2) wymagania ochrony środowiska, w leśnych – zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także wprowadzenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – odprowadzenia ścieków sanitarnych, zasad zaopatrzenia w ciepło i gospodarki odpadami.

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2017.1161 t.j.) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolne. Gruntów leśnych brak;

Zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dniem 31 grudnia 2003 r. stracił swoją moc wcześniej obowiązujący na tym terenie Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wielgie.

- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni – zrealizowano przygotowując projekt planu w oparciu o istniejącą strukturę własności, wyznaczając nowy teren inwestycyjny oraz określenie wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 6) prawo własności – zrealizowano zgodnie z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293) w myśl którego każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu poddany zostanie uzgodnieniom właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego – zrealizowano poprzez ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy;

- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zrealizowano poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
- 11) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedurę planu przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293), zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz innymi przepisami.

- 12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – uwzględniono poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

**13) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W toku projektowania planu wzięto pod uwagę interes publiczny. Zgodnie z uchwałą w sprawie sporządzenia miejscowego planu teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zabudowę mieszkaniowo -usługową oraz usługową.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje w pełni uzasadnienie i jest słusznym działaniem na rzecz rozwoju gminy.

**14) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- a) niezmienną transportochłonność układu przestrzennego;
- b) wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach;
- c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i pojazdów istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi i wewnętrznymi.
- d) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenie o już istniejącym zainwestowaniu tożsamym z funkcją przewidzianą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Obszar wyposażony jest w infrastrukturę techniczną.

**15) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32.ust.2.**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wielgie w sprawie oceny aktualności

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wielgie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Wielgie stwierdza częściową aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie zatwierdzonym Uchwałą Nr XLI/338/2014 Rady Gminy Wielgie z dnia 17 czerwca 2014 r. Rady Gminy Wielgie oraz stwierdza częściową aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Wielgie.

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

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293), sporządzona została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”. Z bilansu zawartego w „Prognozie” wynika, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skutkuje dla budżetu gminy dochodami w postaci podatków od nieruchomości oraz dochodów z tytułu tzw „renty planistycznej”.