

PROJEKT PLANU DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

UCHWAŁA NR RADY GMINY WIELGIE z dnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Włocławskiej w miejscowości Wielgie, gm. Wielgie, pow. lipnowski

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), Uchwały Nr XX/108/2016 z dnia 30 marca 2016 r. roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Włocławskiej w miejscowości Wielgie, gmina Wielgie, powiat lipnowski

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

RADA GMINY W WIELGIE uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia podstawowe

§1.1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w §1, ust.2, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie, uchwalonego Uchwałą Nr XLI/338/2014 Rady Gminy Wielgie z dnia 17 czerwca 2014 r.

2. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Włocławskiej w miejscowości Wielgie, gm. Wielgie, pow. lipnowski, w granicach określonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały, którego całkowita powierzchnia wynosi 1,1827 ha.

3. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 obejmujący obszar opracowania objęty uchwałą;
- 2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych podczas wyłożenia projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji 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 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;

10) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze planu nie występują:

- 1) obiekty, budynki i obszary podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) w granicach opracowania planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) tereny przestrzeni publicznych.

§3.1. Obowiązujące oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiary;
- 5) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U,
 - b) teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.

2. Oznaczenia pozostałe na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 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; maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, linie te nie dotyczą sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.
- 2) miejscu postojowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 3) 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;
- 4) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 5) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem.

§5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określa § 12 przez:

- 1) minimalną i maksymalną powierzchnię zabudowy terenu w granicy działki budowlanej;
- 2) maksymalną wysokość budynków na terenie objętym planem;

§6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Obszar planu nie jest objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.
2. Na obszarze objętym planem ustala się:
 - 1) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - 2) zakaz dokonywania zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej.
3. Zakazy, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą:
 - 1) realizacji ustaleń planu;
 - 2) realizacji inwestycji celu publicznego.
4. Ustala się zakaz budowy inwestycji wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem:

- 1) inwestycji infrastruktury technicznej;
 - 2) inwestycji celu publicznego.
5. Ustala się obowiązek ograniczenia uciążliwości będącej wynikiem działalności gospodarczej do granic terenu, na którym jest prowadzona.

§7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

1. Dopuszcza się scalenie terenu objętego planem.
2. Ustala się warunki podziału nieruchomości j.w. na działki budowlane:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500 m²,
 - 2) kąt ustawienia działki w stosunku do drogi wewnętrznej 90° z dokładnością +/- 5°,
 - 3) dostęp do drogi wewnętrznej lub publicznej.

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

- 1) na obszarze objętym planem ustala się maksymalną wysokość budowli do 12,5 m npt.
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, w tym szerokopasmowe sieci teleinformatyczne lokalizowane na terenie oznaczonym symbolem 1U i 2 KDW.

§9.1. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej. Dotyczy to budowli, urządzeń technicznych i sieci z zakresu:

- 1) elektroenergetyki;
 - 2) zaopatrzenia w wodę;
 - 3) kanalizacji sanitarnej;
 - 4) zaopatrzenia w ciepło;
 - 5) gazu;
 - 6) telekomunikacji.
2. Lokalizację infrastruktury technicznej ustala się na terenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW.

§10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, znajdującej się poza granicami planu.
2. Na obszarze planu wydziela się teren pod komunikację wewnętrzną, oznaczony symbolem 2KDW, obsługującą teren zabudowy usługowej.
3. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie własnej działki nie mniej niż:
 - 1) dla handlu:
 - a) dwa miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni sprzedaży;
 - b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc, jedno miejsce postojowe, nie mniej jednak niż jedno miejsce na usługę;
 - 2) dla usług pozostałych:
 - a) jedno miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni usługi;
 - b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 12 miejsc postojowych jedno miejsce parkingowe.
 - 3) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznaczyć możliwie najbliżej wejścia do usługi.

§11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie ustala się innego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów niż obecnie do czasu jego zabudowy zgodnej z ustaleniami planu;
2. Dopuszcza się realizację budynku magazynowo - gospodarczego na czas budowy.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§12.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1U - teren zabudowy usługowej. Powierzchnia: 0,9617 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. ustala się:

- 1) budynki usługowe lub zespół zabudowy usługowej, budynki gospodarcze i magazynowe;
- 2) ciągi piesze (chodniki), podjazdy, parkingi; sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń niską i wysoką oraz małą architekturę.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu § 6;

5. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy:

- 1) dla budynków usługowych obowiązuje:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych maks. 2, zakaz kondygnacji podziemnej,
 - b) dach dwuspadowy z kalenicą na dłuższym boku lub dach czterospadowy,
 - c) wysokość budynku do głównej kalenicy dachu maks. 10,0 m npt.,
 - d) ustawienie budynku w stosunku do drogi wewnętrznej równolegle lub prostopadle;
- 2) dla budynków pozostałych obowiązuje:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych 1, zakaz kondygnacji podziemnej,
 - b) dach dwuspadowy lub czterospadowy,
 - c) wysokość budynku do głównej kalenicy dachu maks. 6,0 m npt.,
- 3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5.

6. Ustala się powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych – min. 1500 m².

7. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:

- 1) bezpośredni dostęp do terenu z drogi graniczącej z przedmiotową działką;
- 2) miejsca postojowe zgodnie z §10, ust. 3.

8. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej znajdującej się w drodze publicznej poza granicami obszaru planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej znajdującej się w drodze publicznej poza granicami obszaru planu;
- 3) odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji sanitarnej znajdującej się w drodze publicznej poza granicami obszaru planu;
- 4) wody opadowe z dachów zagospodarować we własnym zakresie; wody opadowe z drogi wewnętrznej, placów utwardzonych, miejsc postojowych, podjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ogrzewanie we własnym zakresie.

§13.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 2KDW - teren komunikacji. Powierzchnia: 0,221 ha.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się drogę wewnętrzną,

3. Dla drogi wewnętrznej obowiązuje:

- 1) szerokość drogi min. 8,0 m, maks. 22,0 m;
- 2) wskazane obsadzenie drogi od strony południowej i zachodniej zielenią izolacyjną w postaci drzew i krzewów;
- 3) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

§15. Wyłączenie gruntów z produkcji rolnej na cele nierolnicze.

Na obszarze planu znajdują się grunty rolne R IIIb kl, które Decyzją GZ.tr.602.131.2018 wydaną dnia 23 sierpnia 2018 r. przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi uzyskały zgodę na zmianę użytkowania gruntów rolnych na cele nierolnicze.

**Rozdział III
Ustalenia końcowe**

§16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielgie.

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

Przewodnicząca Rady Gminy