

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIELGIE
z dnia 2024 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny A, B, C w miejscowości Wielgie gm. Wielgie, pow. lipnowski – część A,

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z późniejszymi zmianami), Uchwały Nr XVII/146/2020 z dnia 25 marca 2020 r. roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny A, B, C w miejscowości Wielgie gm. Wielgie, pow. lipnowski – cz. A, a także po analizie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wielgie

RADA GMINY W WIELGIE
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia podstawowe

§1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XVII/146/2020 z dnia 25 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny A, B, C w miejscowości Wielgie gm. Wielgie, pow. lipnowski – część A, oraz po stwierdzeniu, że ustalenia, o których mowa w § 1 ust. 2, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie, uchwalonego Uchwałą Nr XLI/338/2014 Rady Gminy Wielgie z dnia 17 czerwca 2014 r. z późniejszymi zmianami.

2. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Bętlewskiej w miejscowości Wielgie, gm. Wielgie, pow. lipnowski, w granicach określonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały, którego całkowita powierzchnia wynosi 1,260 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;
- 4) Załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych zawartych w planie w postaci dokumentu elektronicznego.

§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 oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 8) 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 przestrzeni publicznych;

- 3) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) w granicach opracowania planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) obszary podlegające procedurze scalenia i podziału terenu.

§3.1. Oznaczenia graficzne uchwalane planem przedstawione na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
 - 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu.
2. Oznaczenia pozostałe na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§4. Ileż w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki z drogą, zgodnie z ustawą prawo budowlane i jego rozporządzenia;
- 2) **miejsca 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 cyfrowym i literowym.

§5. Ustala się funkcje terenu dla obszaru objętego planem:

- 1) Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem - MN;
- 2) Teren rolny, oznaczony symbolem – R;
- 3) Teren wód powierzchniowych, oznaczony symbolem – WS;
- 4) Teren komunikacji, drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem – KDW;
- 5) Teren komunikacji, droga gminna klasy lokalnej, oznaczony symbolem – KDL.

§6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) minimalną i maksymalną powierzchnię zabudowy terenu w granicy działki budowlanej;
- 2) maksymalną wysokość obiektów budowlanych na terenie objętym planem;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, linie te nie dotyczą sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 4) rodzaj dachów i ich pokrycie na projektowanych budynkach.

§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1. Obszar planu nie jest objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.
2. Na obszarze objętym planem ustala się:
 - 1) ochronę wód powierzchniowych na terenie oznaczonym symbolem WS;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem R ochronę gleby rolnej i istniejącego zadrzewienia;
 - 3) zakaz wykonywania prac ziemnych na trwale zniekształcających rzeźbę terenu;

- 4) ważne jest aby istniejące rowy znajdujące się w granicach planu pozostawić odkryte, dopuszcza się ich przykrycie w przypadku prowadzenia ciągu komunikacyjnego, gdzie należy wykorzystać przepust drogowy o przepustowości maksymalnej wody obliczonej dla cieku przy opadach nawałnych;
 - 5) zakaz dokonywania zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej.
3. Ze względu na położenie w obszarze o swoistej nieciągłości izolacyjnej podziemnych warstw wodonośnych niewskazane jest stosowanie lokalnych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym.
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. Obowiązek ograniczenia uciążliwości będącej wynikiem działalności gospodarczej do granic terenu, na którym jest prowadzona.

§8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W granicach objętych planem przestrzeń publiczna nie występuje.

§9. 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) zaopatrzenia w ciepło;
- 5) telekomunikacji.

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

1. Teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ulicy Bętlewskiej, znajdującej się poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną KDW.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie własnej działki nie mniej niż:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) jedno miejsce postojowe, nie licząc miejsca w garażu,
 - b) w przypadku prowadzenia usługi w budynku mieszkalnym lub na terenie posesji: jedno miejsce postojowe na 50 m² powierzchni przeznaczonej na działalność gospodarczą,
 - c) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11. Ustalenia dotyczące podziału terenu na działki.

Dopuszcza się wydzielenie działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w planie.

§12. 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. Na czas realizacji inwestycji, dopuszcza się na działce, realizację budynku magazynowo - gospodarczego.

Rozdział II **Ustalenia szczegółowe**

§13.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym 1MN, 2MN i 3MN. Powierzchnia razem: 0,854 ha.

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

- 1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie pojedynczych budynków mieszkalnych na poszczególniej działce budowlanej;
- 2) Garaż w budynku odrębnym lub łączony z budynkiem mieszkalnym;
- 3) Dopuszcza się realizacji budynku gospodarczego odrębnego lub łączonego z budynkiem mieszkalnym ewentualnie z garażem;
- 4) Podjazdy, parkingi, budowie infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) od granicy działki z drogą publiczną 15,00 m,
 - b) od granicy działki z drogą wewnętrzną 4,00 m,
 - c) od pozostałych granic działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Ograniczenie wysokości budowli do 12,00 m.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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) Dopuszcza się wydzielenie działek o min. powierzchni 900 m²;
- 2) Granice nowo wydzielonych działek pod kątem 90° (+/- 5°) do drogi wewnętrznej;
- 3) Przy wydzieleniu działki pod drogę wewnętrzną należy zachować trójkąt widoczności z drogą publiczną, jak pokazano na rysunku planu;
- 4) Dla budynków mieszkalnych obowiązuje:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych maks. 2, dopuszcza się kondygnacje podziemną,
 - b) dach wysoki, dwuspadowy o nachyleniu 20° do 35°, w dachu dopuszcza się okna dachowe i/lub wystawki; dach kryty dachówką naturalną, ewentualnie materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki, szarości lub brązu; dopuszcza się dach płaski dla wystawek i daszków nad wejściem, dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się,
 - c) wysokość budynku do głównej kalenicy dachu maks. 9,0 m,
 - d) ustawienie kalenicy głównej do drogi publicznej równolegle (dla działki która z nią graniczy), do drogi wewnętrznej prostopadle,
 - e) ustawienie budynku w stosunku do drogi jedną ze ścian zawsze równolegle;
- 5) Dla garaży i budynków gospodarczych obowiązuje:
 - a) liczba kondygnacji – 1
 - b) wysokość budynku – do 6 m,
 - c) dach wielospadowy o nachyleniu od 16° do 30°;
- 6) Powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
- 7) Powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) Wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5.

8. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:

- 1) Bezpośredni dostęp do drogi wewnętrznej KDW;

2) Miejsca postojowe zgodnie z §10, ust. 2.

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

- 1) Na terenie obowiązują standardy w zakresie norm hałasu jak dla zabudowy jednorodzinnej;
- 2) Zakaz prowadzenia działalności, której efektem jest obniżeniem standardów środowiska (regulowanych przez przepisy odrębne;
- 3) Zakaz zasypywania rowów przechodzących przez działkę.

10. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 3) Odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej we własnym zakresie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Wody opadowe z dachów zagospodarować we własnym zakresie, wody opadowe z placów utwardzonych, miejsc postojowych, podjazdów (o stopniu czystości zgodnym z parametrami zawartymi w przepisach odrębnych) do rowów lub bezpośrednio do gruntu; dopuszcza się na własnej działce budowę zbiorników na wody opadowe;
- 5) Ogrzewanie budynków we własnym zakresie wykorzystując źródła energii bezemisyjne lub niskoemisyjne.

§ 14.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem R - tereny rolne.

Powierzchnia: 0,095 ha.

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

- 1) Uprawę roli w tym ogrodnictwo;
- 2) Dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego do 35 m²;
- 3) Dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: Tak jak w pkt 8.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: Nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

8. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy:

- 1) Dla budynku gospodarczego:
 - a) maksymalna wysokość - 3,0 m, jedna kondygnacja nadziemna, dopuszcza się piwnicę pod całym budynkiem,
 - b) dach wielospadowy o nachyleniu 12° do 30°, kryty dachówką lub materiałem dachówko-podobnym;
- 2) Powierzchnia zabudowy do 3,68 % powierzchni terenu;
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna minimum 95% powierzchni terenu;
- 4) Wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,070.

9. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu z drogi KDW;
- 2) Miejsc postojowych nie wyznacza się.

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

- 1) Na terenie obowiązują standardy w zakresie norm hałasu jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;

- 2) Zakaz funkcji mieszkaniowej i prowadzenia działalności gospodarczej.

11. Zasady obsługi inżynieryjnej:

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 3) Odprowadzenie ścieków - nie dotyczy;
- 4) Wody opadowe z dachów zagospodarować we własnym zakresie, wody opadowe z placów utwardzonych, miejsc postojowych, podjazdów o stopniu czystości zgodnym z parametrami zawartymi w przepisach odrębnych, do rowów lub bezpośrednio do gruntu, dopuszcza się na własnej działce budowę zbiorników na wody opadowe;
- 5) Ogrzewanie budynków - nie dotyczy.

§15.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem WS - tereny wód powierzchniowych, W tym 1WS i 2WS.

Powierzchnia razem: 0,092 ha.

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

Wody powierzchniowe bez prawa zabudowy.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie dotyczy.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Ochrona wód przed zanieczyszczeniem;
- 2) Utrzymanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: Nie dotyczy.

8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

9. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy:

Utrzymanie jak w stanie istniejącym, bez zmian.

10. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe: Dostęp z terenów sąsiednich.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zakaz likwidowania, zasypywania i zabudowy.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej: Nie dotyczy.

§16. Komunikacja i infrastruktura techniczna

1. Komunikacja.

Obsługa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN oraz terenu rolnego, oznaczonego symbolem R odbywać się będzie z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW połączonej z drogą publiczną klasy lokalnej (KDL). Droga publiczna (ulica Bętlewska) stanowi powiązanie komunikacyjne z podstawowym układem komunikacyjnym miejscowości Wielgie oraz posiada powiązanie z drogami tranzytowymi przechodzącymi przez gminę.

1) Podstawowe parametry drogi KDL znajdującej się w granicach planu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,00 m,
- b) szerokość jezdni min. 5,5 m,
- c) chodnik po obu stronach jezdni, w tym min. po jednej stronie łączony ze ścieżką rowerową,
- d) docelowo sieć kanalizacji deszczowej i likwidacja rowów po obu stronach drogi,

2) Podstawowe parametry drogi KDW

- a) ulica bez przejazdu, zakończona zawrotką,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m, poszerzona w miejscu zawrotki,
 - c) dopuszcza się jezdnię jednoprzestrzenną łączoną dla ruchu kołowego i pieszego,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - e) dla realizacji całej drogi niezbędny jest przepust drogowy na skrzyżowaniu drogi KDW z rowem, należy przyjąć przepust drogowy o przepustowości maksymalnej wody obliczonej dla cieku przy opadach nawalnych;
- 3) Dopuszcza się realizację budowli infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Infrastruktura techniczna.

Ustala się, że obszar planu posiadał będzie wyposażenie w infrastrukturę techniczną, do której należy: sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna, dopuszcza się sieć telekomunikacyjną w tym szerokopasmową, docelowo sieć kanalizacyjną, deszczową i gazową.

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 3) Odprowadzenie ścieków docelowo do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się realizację unieszkodliwiania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Wody opadowe z dachów zagospodarować we własnym zakresie, wody opadowe z placów utwardzonych, miejsc postojowych, podjazdów o stopniu czystości zgodnym z parametrami zawartymi w przepisach odrębnych, do rowów lub bezpośrednio do gruntu;
- 5) Ogrzewanie budynków we własnym zakresie ze źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych.
- 6) Budowę infrastruktury, o której mowa lokalizować w liniach rozgraniczających drogi publicznej oraz drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) Dopuszcza się prowadzenie sieci na terenach oznaczonych symbolem MN i WS w odległości do 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

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

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

Dnia Decyzją Nr Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał zgodę na zmianę gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 0,6750 ha, stanowiących gleby pochodzenia mineralnego kl. RIlla – 0.2822 ha oraz kl. RIllb – 0,3928 ha.

§19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielgie.

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

*Przewodnicząca
Rady Gminy Wielgie*