

**UCHWAŁA NR XLIII/267/2018
RADY GMINY WIELGIE**

z dnia 29 marca 2018 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny
w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki - Piaseczno, Rumunki Tupadelskie gmina Wielgie,
powiat lipnowski - część C**

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 2017 r. poz. 1875, zm. poz. 2232, zm z 2018 r.: poz 130) 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 2017 r. poz. 1073, zm. poz. 1566), Uchwały Nr XX/109/2016 z dnia 30 marca 2016 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 C, a także po analizie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wielgie,

**RADA GMINY
uchwala, 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. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki-Piaseczno, Rumunki Tupadelskie gmina Wielgie powiat Lipnowski - część C, w granicach określonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały, którego całkowita powierzchnia wynosi 0,4997 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) 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;
- 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) 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) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) przeznaczenie terenu opisane symbolem poprzedzonym kolejnym numerem.

2. 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; linie te nie dotyczą sieci, urządzeń i budowni 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. Ustala się funkcje terenu dla obszaru objętego planem:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem – **MN**;

2) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem – **KDW**.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład 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,

4) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, ich zmiana może nastąpić zgodnie z ustaleniami planu.

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

1. Wokół jeziora, w pasie szerokości 30 m od brzegu jeziora w głąb lądu, znajduje się strefa wolna od zabudowy wynosząca od brzegu jeziora 30 m. część obszaru objęta planem, jak oznaczono na rysunku planu, znajduje się w tej strefie; na tym terenie obowiązuje:

- 1) ochrona krajobrazów, wody, gruntu, flory i fauny, a także środowiska przyrodniczego jako całości;
- 2) zakaz niszczenia zieleni naturalnej;
- 3) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem budowy, odbudowy, utrzymania lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) dokonywania zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 5) niszczenia tarlisk i złożonej ikry z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rybacką;

2. Zakazy, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą:

- 1) realizacji ustaleń planu;
- 2) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody;
- 3) realizacji inwestycji celu publicznego;
- 4) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

3. 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. Obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu do jeziora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Obowiązek ograniczenia uciążliwości związanej z zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W granicach objętych planem przestrzeń publiczna nie występuje.

2. Ustala się zakaz stawiania tablic reklamowych oraz umieszczania reklam na budynku.

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

- 1) elektroenergetyki;
- 2) zaopatrzenia w wodę z sieci komunalnej;
- 3) unieszkodliwiania ścieków;
- 4) zaopatrzenia w ciepło;
- 5) telekomunikacji.

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

1. Teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, znajdującej się poza granicami planu.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie własnej działki nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie nie licząc miejsca w garażu, miejsca parkingowych dla samochodów na kartę parkingową zgodnie z odrębnymi przepisami.

§ 11. Ustalenia dotyczące podziału terenu na działki. Dopuszcza się wtórny podział terenu, zgodnie z §13 ust. 7.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Nie ustala się innego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów niż obecnie do czasu jego zabudowy zgodnej z ustaleniami planu.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powierzchnia: 0,455 ha.

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

- 1) na jednej działce jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, w tym adaptację istniejącej zabudowy, podjazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się w ramach zagospodarowania działki budowlanej realizację budynku gospodarczego i budynku garażowego lub jednego budynku dla wymienionych funkcji a także budynku mieszkalnego połączonego z garażem;

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w strefie ochronnej do granicy strefy ochronnej, oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia § 7, ust.1;
- 2) na pozostałym terenie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Obowiązują ustalenia §8.

7. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się wydzielenie nowej działki budowlanej o min. powierzchni 700 m²;
- 2) 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 22° – 45°, dopuszcza się okna dachowe i/lub wystawki, kalenica wystawki ustawiona prostopadle do kalenicy głównej,
 - c) wysokość budynku do głównej kalenicy dachu maks. 9,5 m npt.,
 - d) ustawienie budynku w stosunku do drogi – nie ustala się;
- 3) dla budynków gospodarczych obowiązują:
 - a) wysokość budynku do okapu maks. 3,0 m npt., wysokość budynku do głównej kalenicy dachu maks. 6,0 m npt.;
 - b) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 22° – 45°;
- 4) dla garaży obowiązują:
 - a) dopuszcza się budowę garażu połączonego z budynkiem mieszkalnym lub gospodarczym,
 - 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°;
- 5) powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni działki;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 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 §10, ust. 2.

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 indywidualne poprzez technologie dopuszczone przepisami odrębnymi, docelowo do układu 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.

§ 14. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDW – droga wewnętrzna. Powierzchnia: 0,0447 ha.

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

- a) szerokość drogi – jak w liniach rozgraniczających,
- b) jezdnia szerokości 3,0 – 3,5 m o nawierzchni naturalnej,
- c) po obu stronach pas zieleni trawiastej.

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

§ 26. Wyłączenie gruntów z produkcji rolnej na cele nierolnicze poprzez ustalenia planu. Na obszarze planu znajdują się grunty rolne R VI kl, w takim wypadku zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze nie wymaga wyrażenia zgody marszałka.

**Rozdział 3.
Ustalenia końcowe**

§ 28. Traci moc Uchwała Nr XLIII/278/10 Rady Gminy Wielgie z dnia 10 września 2010 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki-Piasieczno, Rumunki Tupadelskie, gmina Wielgie powiat lipnowski- część C (Dz. U. Woj. Kuj. – Pom. 2011.186.1691) w granicach objętych niniejszą uchwałą.

§ 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.

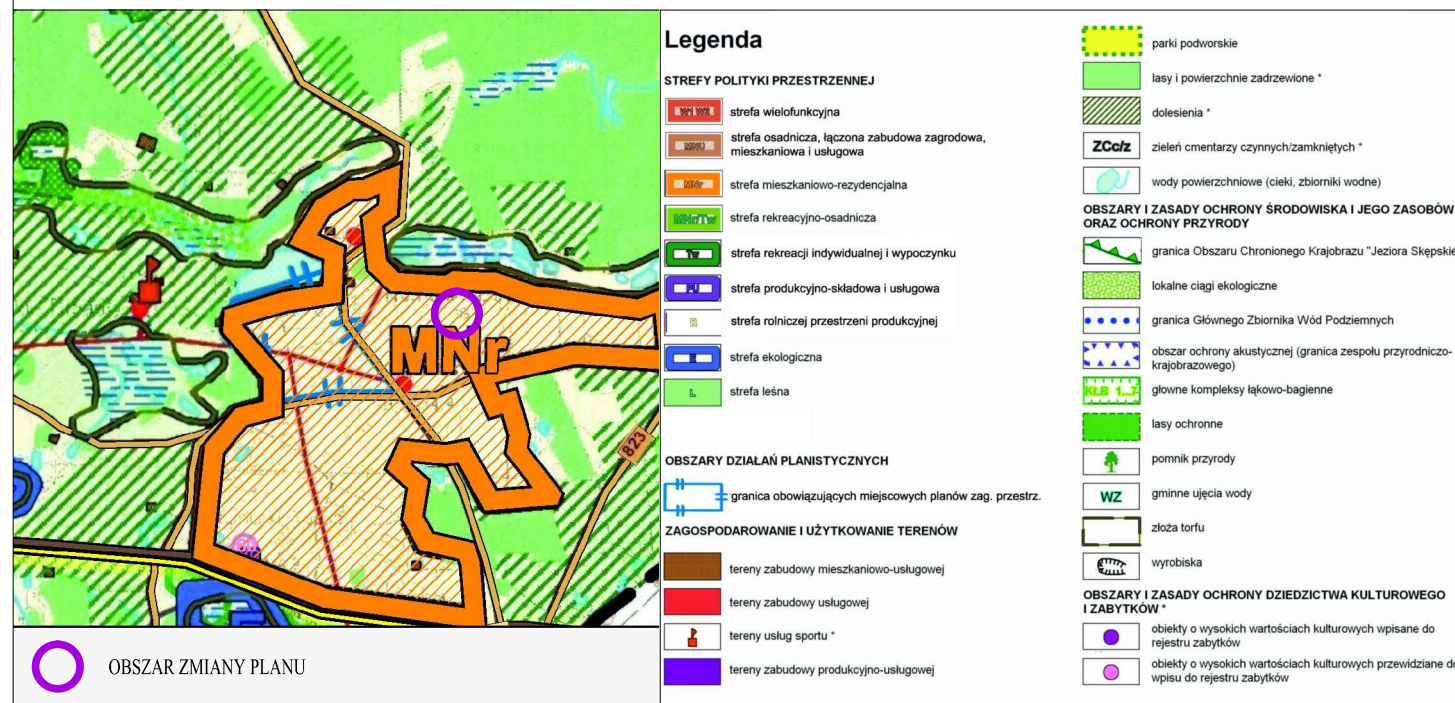
Przewodniczący Rady Gminy
Wielgie

Halina Sztyпка

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W MIEJSCOWOŚCIACH TEODOROWO, CZERSKIE RUMUNKI - PIASECZNO,
RUMUNKI TUPADELSKIE, GM. WIELGIE, POW. LIPNOWSKI - CZĘŚĆ C SKALA 1:1000 ZAŁĄCZNIK NR 1

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLIII/267/2018
RADY GMINY WIELGIE
Z DNIA 29 MARCA 2018 R.**

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1: 25 000 RYSUNEK POMNIEJSZY

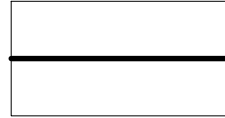


OZNACZENIA

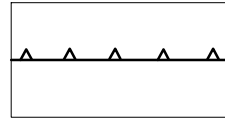
USTALENIA LINIOWE:



GRANICA OPRACOWANIA PLANU



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



GRANICA STREFY OCHRONNEJ JEZIORA

PRZEZNACZENIE TERENU:

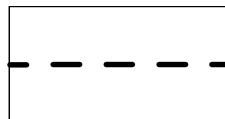


TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

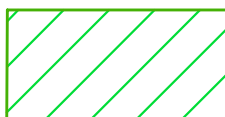


TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

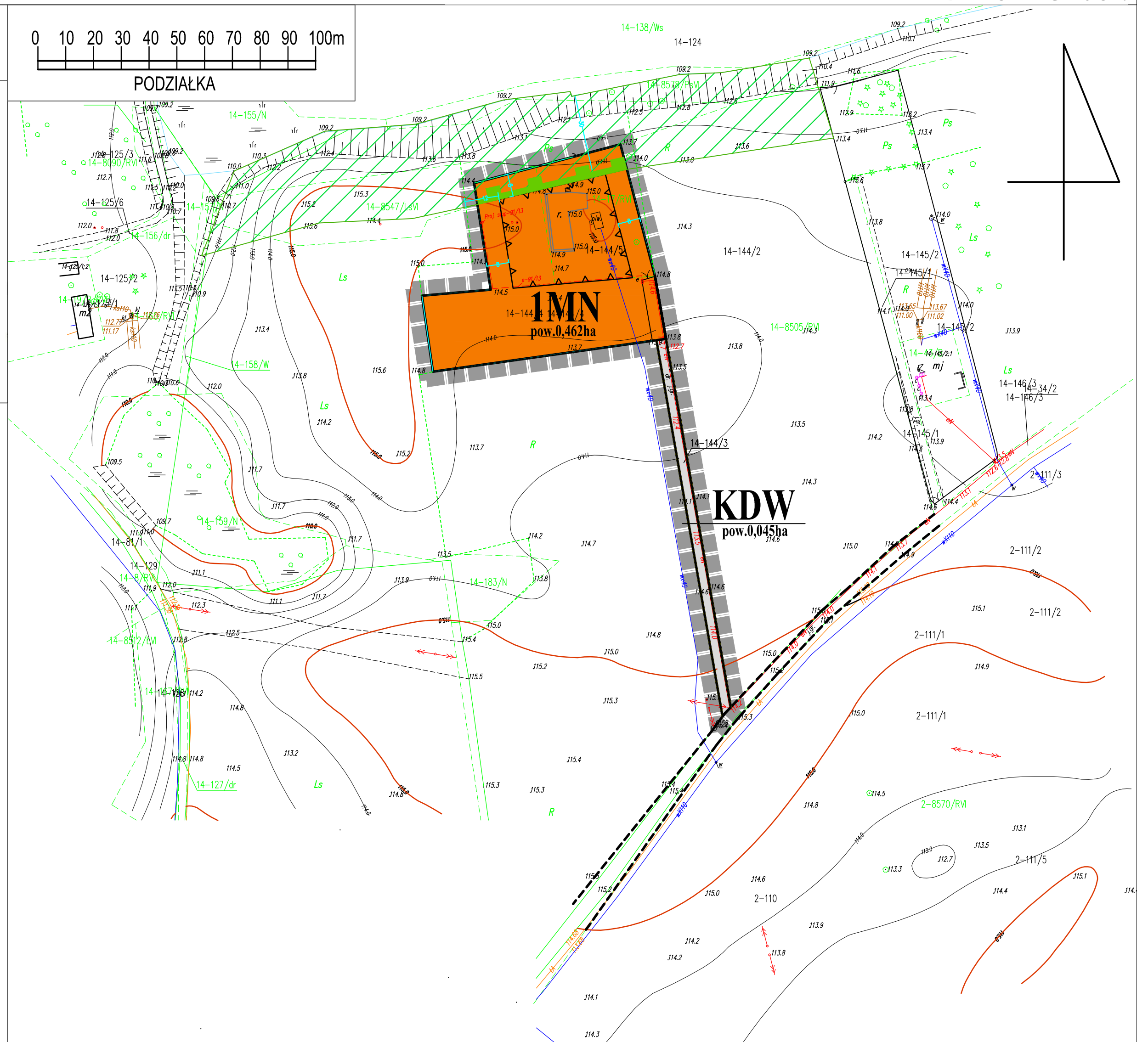
INFORMACJE



LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA GRANICAMI PLANU
NIE STANOWIACE USTALEŃ PLANU



STREFA OCHRONNA OD JEZIORA



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLIII/267/2018
Rady Gminy Wielgie
z dnia 29 marca 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, zm. poz. 1566) w związku z art. 17 pkt 14 stwierdza się, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach 05 października 2017 roku do 06 listopada 2017 roku oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do 24 listopada 2017 roku, nie wniesiono żadnych uwag.

Przewodniczący Rady Gminy
Wielgie

Halina Sztyпка

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLIII/267/2018
Rady Gminy Wielgie
z dnia 29 marca 2018 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. z 2017 r. poz. 1875, zm. poz. 2232, zm. z 2018 r.: poz. 130) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) określa się sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu

W zakresie należącym do zadań własnych Gminy w uchwale zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki - Piaseczno, Rumunki Tupadelskie gmina Wielgie, powiat lipnowski - część C.

nie zapisano żadnych inwestycji infrastrukturalnych z uwagi na to, że teren już obecnie ma dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną, do terenu doprowadzona jest woda z sieci wodociągowej natomiast odprowadzenie ścieków bytowych odbywać się będzie indywidualnie poprzez technologie dopuszczone przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Gminy
Wielgie

Halina Sztyпка

Uzasadnienie

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

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, zm. poz. 1566).

Zgodnie z podjętą Uchwałą Nr XX/109/2016 Rady Gminy z dn. 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki - Piaseczno, Rumunki Tupadelskie gmina Wielgie, powiat lipnowski - część C rozpoczęto prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki - Piaseczno, Rumunki Tupadelskie, gmina Wielgie powiat lipnowski - część C przyjętego Uchwałą Nr XLIII/278/10 Rady Gminy Wielgie z dnia 10 września 2010 r. (Dz. U. Woj. Kuj. – Pom. 2011.186.1691) w zakresie działek nr 144/3, 144/4 i 145/5 w obrębie Rumunki Tupadelskie.

Obszar objęty projektem zmiany planu miejscowego o powierzchni 0,4997 ha znajduje się w środkowo - wschodniej części gminy Wielgie, w obrębie Rumunki Tupadelskie.

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 ładu 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 przedsięwzięć inwestycyjnych wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

b) wprowadzenie strefy wolnej od zabudowy wynoszącej 30 m od jeziora oraz wprowadzenie zakazu:

-niszczenia zieleni naturalnej,

-wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem budowy, odbudowy, utrzymania lub naprawy urządzeń wodnych;

-dokonywania zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;

-niszczenia tarlisk i złożonej ikry z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rybacką;

-zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* z uwagi na brak obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru lub do ewidencji zabytków oraz 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 reklam;

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, i drogę wewnętrzną w stosunku do inwestycji celu publicznego, oraz innych własności;

8)**potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez ustalenia dotyczące zagwarantowania dostępu jeziora, dostępu do dróg publicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury, ustanowienia maksymalnej wysokości obiektów budowlanych i budowli;

9)**potrzeby interesu publicznego** poprzez zagwarantowania dostępu jeziora;

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)przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 5 października do 6 listopada 2017 r., debata publiczna odbyła 19 października 2017, uwagi można było składać do dnia 24 listopada 2017 r. W terminie przewidzianym do składania uwag, w okresie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

d)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. 2017 r., poz. 1405) 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 8 pism od organów administracji i instytucji oraz 1 wniosek od osoby fizycznej, które po uprzednim rozpatrzeniu przez Wójta Gminy zostały w całości uwzględnione.

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;

2)uwzględniono przebieg istniejącej trasy komunikacyjnej, wyznaczono nowe tereny budowlane wzdłuż drogi publicznej umożliwiając maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;

3)zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącą drogą publiczną,

4)obszar, dla którego został sporządzony projekt planu znajduje się na zapleczu projektowanej zabudowy i obejmuje teren, gdzie przeważają tereny rolne, wśród których znajduje się dawne siedlisko (fundamenty w ruinie) umożliwiając poprzez zmianę planu odtworzenie siedliska.

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 art. 32. ust.1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brzmi, który brzmi: „*w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, (...) dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*” W związku z tym do końca kadencji Rady Gminy (czyli do października 2018 roku) gmina zamierza dokonać analiz dotyczących oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego znajdujących się w obrocie prawnym zgodnie z ustawą.

Teren objęty analizą objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XLIII/278/10 Rady Gminy Wielgie z dnia 10 września 2010 r. Jednakże z uwagi na wniosek właściciela gruntu o odtworzenie siedliska rolnego na terenach rolnych objętych planem Rada Gminy Wielgie przystąpiła do zmiany tego planu - Uchwałą Nr XX/109/2016 Rady Gminy z dnia 30 marca 2016 r.

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 – strefa mieszkaniowo – rezydencjonalna, co jest zgodne z przeznaczeniem przyjętym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Wielgie na załącznikach do uchwały Rady Gminy: teksie i rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

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

Wszystkie tereny objęte planem są w przeważającej części użytkowane rolniczo. Są to grunty VI 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 mieszkaniowej – rezydencjonalnej jest zabudowa wolnostojąca na możliwie dużych działkach, w otoczeniu zieleni i z wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej. Wielkości działek powinny pozwolić na racjonalne wykorzystanie pod zabudowę i na zrealizowanie bogatego programu zieleni w otoczeniu budynków.

Analizy chłonności terenu wskazują obszar przeznaczony pod zabudowę wzdłuż drogi publicznej, na przedpolu terenu przeznaczonego o zmianę planu, jednakże do tej pory niezrealizowany.

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 zmianą planu nie ma znaczącego wpływu na budżet gminy, jest natomiast uzasadniona w interesie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych właściciela terenu oraz odtworzenia zabudowy z wykorzystaniem istniejącego zagospodarowania.

Z przeprowadzonej analizy wydatków i wpływów przedstawionych w prognozie finansowej wynika, iż realizacja planu przyniesie zysk ekonomiczny, gdyż w okresie 10 – letnim zyski będą wyższe niż koszty i wynosić będą nieco ok. 17 tys. zł. Dochody do budżetu gminy pochodzić będą głównie z podatku 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
Wielgie

Halina Sztyпка