Uchwała Nr XVII/96/2000
Rady Gminy w Wojcieszkowie
z dnia 17 marca 2000 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Wojcieszków

Na podstawie art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89, poz. 415, z późniejszymi zmianami), na wniosek Zarządu Gminy – Rada Gminy w Wojcieszkowie w celu ustalenia zasad prawidłowego zagospodarowania terenów oraz umożliwienia prowadzenia działalności inwestycyjnej, w tym przewidywanych zadań publicznych, uchwala co następuje:

I. PRZEPISY OGÓLNE.

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – dla części wsi Helenów i Kolonia Bystrzyca określony w uchwale nr XXX/109/97 Rady Gminy w Wojcieszkowie z dnia 20 marca 1997, w sprawie przystąpienia do opracowania planu.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

1. rysunek planu w skali 1:1000 określony w załączniku nr 1 na arkuszach A, B_I - B_{VI} obejmującym fragmenty wsi Helenów i Kolonia Bystrzyca objęte planem,
2. załącznik graficzny nr 2 w skali 1:5000 obrazujący granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

3. załącznik graficzny do określenia wartości ekonomicznej gruntów w zakresie ustaleń:
   a) grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe – C_I, D_I,
   b) grunty przeznaczone pod budownictwo inne niż mieszkaniowe – A_{II}.

§ 3.

Zakres ustaleń planu obejmuje:

1. przeznaczenie terenów w granicach obszaru objętego ustaleniami planu oraz ustalenie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach gospodarowania;
2. linie rozgraniczające drogi publiczne, ulice i place wraz z urządzeniami pomocniczymi;
3. szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego;
4. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady przebiegu sieci infrastruktury;
5. warunki i zasady podziału terenów na działki budowlane;
6. warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów, w tym linii zabudowy i gabarytów obiektów.

§ 4.

Wymienione niżej znaki graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu w następujący sposób:

a) granice opracowania i granice wsi są ściśle określone;
b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach są ściśle określone;
c) oznaczenie linii przebiegu wodociągu jest orientacyjne, może ulegać korekcie w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i korekta ta nie będzie naruszać ustaleń planu;

§ 5.

Dla całego obszaru objętego ustaleniami niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala się:

1. Zakaz przeznaczania terenu na cele inne niż przeznaczone w planie.
2. Zakaz zrzutu nie oczyszczonych ścieków do wód i gleb. O stopniu oczyszczania ścieków i zasadach ich odprowadzania do środowiska decydują stosowne służby ochrony środowiska działające w oparciu o przepisy szczególne.
3. Zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych.
4. Możliwość lokalizacji ogrodzeń stałych nie przekraczających linii rozgraniczających dróg.
5. Ustala się następujące, szczegółowe warunki obowiązujące przy realizacji budynków nowych oraz istniejących: nadbudowywanych, rozbudowywanych a także przebudowywanych:
   a) kształt brył budynków - horyzontalny;
   b) podstawowa zabudowa wolnostojąca; dopuszczalna bliźniacza, pod warunkiem ustalenia ostatecznych gabarytów wysokościowych zabudowy sąsiedniej na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę dla I etapu, w przypadku nie jednoczesnego realizowania budynków;
   c) wysokość budynków mieszkalnych nie powinna przekraczać wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, licząc od poziomu terenu do okapu dachu;
   d) wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej oraz budynków związanych z działalnością gospodarczą nie powinna przekraczać jednej kondygnacji nadziemnych, licząc od poziomu terenu w jego najwyższym punkcie do okapu dachu;
   e) obowiązek nawiązania nowych lokalizacji do tradycji miejsca uwzględniając usytuowanie istniejących obiektów sąsiednich – kalenicowo lub szczytowo do drogi;
   f) linia zabudowy w terenach zainwestowanych lub przewidzianych do intensywnego zainwestowania min. 12 m od krawędzi jezdni drogi krajowej i min. 8 m od krawędzi jezdni pozostałych dróg publicznych; na działkach

z istniejącą zabudową dopuszcza się zbliżenia obiektów do jezdni w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy pod warunkiem uzyskania zgody jednostki zarządzającej drogą;

g) obowiązek nachylenia połaci dachowych w granicach $35^{o} - 50^{o}$, dopuszczalna tolerancja w uzasadnionych wypadkach – max o 10^{o}. Organem rozstrzygającym jest organ wydający decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu po przedłożeniu uzasadnienia przez wnioskodawcę;

h) obowiązek realizowania dachów dwuspadowych lub dwuspadowych z naczółkami na budynkach tworzących zabudowę dominującą gabarytowo na działce;

i) możliwe są tradycyjne otwarcia dachów - facjaty, lukarny itp., oraz stosowanie ganków, werand itp. w dostosowaniu do charakterystycznych cech danej miejscowości;

j) ustala się zakaz realizacji dachów asymetrycznych z kalenicą przesuniętą w pionie.

6. Ustala się zasady podziału terenów na działki budowlane:

a) w przypadku, gdy na terenie przeznaczonym do zabudowy nie istnieje podział na działki budowlane lub rzemieślnicze oraz odpowiadający temu podziałowi układ dróg dojazdowych oraz miejsc lokalizacji urządzeń infrastruktury, możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu wykonanej przez osobę uprawnioną, w granicach uzgodnionych z właściwym organem ds. gospodarki przestrzennej określającej:
   - układ dróg wiążący z układem istniejących dróg publicznych,
   - projektowany podział gruntów na działki budowlane lub rzemieślnicze,
   - wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na działce,
   - wyznaczenie miejsc usytuowania niezbędnych urządzeń towarzyszących dla zespołu zabudowy,

b) min. powierzchnia działki budowlanej 1000 m^2,

c) min. powierzchnia działki rzemieślniczej 2000 m^2.

7. Ustala się, że powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki znajdującej się w obszarze przeznaczonym w planie pod zabudowę lub w wyznaczonych granicach działki zagrodowej w terenie rolnych.
8. Ustala się, że zieleń urządzona nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni działki znajdującej się w obszarze przeznaczonym w planie pod zabudowę lub w wyznaczonych granicach działki zagrodowej w terenach rolnych.
9. Ustala się, że stosowane technologie w działalności gospodarczej muszą zapewniać minimalne oddziaływanie obiektu na środowisko przyrodnicze.

§ 6.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii elektroenergetycznych, na warunkach określonych przez zarządzającego. Dopuszcza się wymianę istniejących linii na kablowe i kablowe przyłącza oraz zmiany ich przebiegu.
2. Ogrzewanie z indywidualnych urządzeń grzewczych.
3. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowych i technologicznych z sieci wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wody w Wojcieszkowie. Średnice przyłączy winny uwzględniać zapotrzebowanie wody na cele bytowo-gospodarcze oraz cele związane z rodzajem prowadzonych usług.
   - w przypadku realizacji wodochłonnych obiektów działalności gospodarczej, mogących zakłócić działanie lokalnego wodociągu, obowiązuje realizacja własnego ujęcia wody, dopuszczalne studnie wiercone na zasadach określonych w pozwoleniu wodno – prawnym;
4. a) Odprowadzenie ścieków z terenów objętych planem do zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na każdej działce odrębnych dla ścieków bytowo-gospodarczych i ścieków pochodzących z działalności gospodarczej. Wywożenie ścieków do oczyszczalni w Wojcieszkowie. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków na indywidualne urządzenia do ich utylizacji.

b) Dla ścieków typu przemysłowego zachować wymagania obowiązujące przy projektowaniu kanalizacji dla tego typu zakładów.

5. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.
6. a) Odpady komunalne gromadzone w indywidualnych pojemnikach i wywożone na gminne wysypisko.

   b) Odpady o charakterze przemysłowym winny być zagospodarowane zgodnie z przepisami w sposób nieuciążliwy dla środowiska.
7. Ustala się dla istniejących i projektowanych dróg następujące linie rozgraniczające:
   a) dla drogi krajowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDK pas o szerokości 25 m. Miejsca włączenia do dróg wyznacza zarządca drogi.
   b) dla dróg wojewódzkich oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW pas o szerokości 15 m. Szerokość jezdni nie mniejsza niż 6 m. Miejsca włączenia do dróg wyznacza zarządca drogi.
   c) dla dróg gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG pas o szerokości 12 m i 10 m. Szerokość jezdni odpowiednio 6 m i 5 m.
   d) dopuszcza się korektę (zwiększenie)wyznaczonych rezerw terenowych wynikających z uzasadnionych szczegółów opracowań technicznych, a w szczególności w miejscach lokalizacji istniejących i projektowanych przystanków komunikacji publicznej.
   e) na terenach w obrębie linii rozgraniczających, o których mowa w pkt. a, b i c zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszenia odrębnych przepisów dotyczących dróg publicznych, a także uzyskanie zgody zarządcy dróg. W stosunku do obiektów istniejących , działania winien podjąć zarządca drogi, adaptując istniejącą zabudowę, jeśli nie stanowi to zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników dróg.
   f) w terenach intensywnie zabudowanych nakłada się obowiązek realizacji chodnika o szerokości 1,5 m co najmniej po jednej stronie drogi oraz pasa zieleni o szerokości min. 0,5 m. pomiędzy drogą i chodnikiem.

8. W przypadku zmiany zarządzającego przepisy zawarte w pkt. a, b, c, stosuje się odpowiednio.
9. Ustala się możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej oraz budowli z nią związanych na całym obszarze objętym planem zgodnie z przepisami szczególnymi.

II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE.

§ 7.

1. Wyznacza się teren zabudowy osadniczej oznaczony na rysunku planu symbolem ZO.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania :
   a) teren zabudowy osadniczej obejmuje zabudowę zagrodową z dopuszczeniem indywidualnej zabudowy jednorodzinnej i usług. Dopuszcza się usługi nie wyszczególnione w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 (Dz. U. nr 93, poz. 589) w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji, o dopuszczalnej uciążliwości zamykającej się w granicach działki.
   b) możliwa jest budowa nowych obiektów jak i przebudowa, modernizacja, zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów lub ich części na warunkach ustalonych w niniejszym planie miejscowym.
   c) na działce obowiązuje zasada strefowania funkcji:
      - lokalizacja obiektów o funkcji mieszkalnej i usługowej w określonej linii zabudowy od strony dróg publicznych – strefa mieszkalna,
      - obiektów gospodarczych rolniczych, oraz produkcji i rzemiosła na zapleczu strefy mieszkaniowej - strefa gospodarcza,

- odstępstwo od tej zasady może nastąpić w przypadku istniejącej zabudowy na działce lub za zgodą stron postępowania lokalizacyjnego, pod warunkiem nie pogorszenia warunków użytkowych strefy mieszkalnej działek sąsiednich oraz dostosowania architektury obiektów do charakteru obiektów mieszkalnych.

d) na obszarze wyznacza się ponadto strefę dla lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w tym służących do realizacji celów publicznych znajdującą się między linią rozgraniczającą drogą, a linią zabudowy. W strefie tej dopuszczalna jest lokalizacja obiektów na nietrwałym fundamencie dla obsługi ruchu pieszego, typu kiosk, za zgodą jednostek zarządzających sieciami oraz zarządcy drogi.

e) miejsca postojowe na działce należy wyznaczać zgodnie z zasadą:
   - na każdy lokal co najmniej 1 miejsce postojowe,
   - zakaz wyznaczania miejsc postojowych dla obsługi indywidualnych funkcji działalności gospodarczej na drogach i ulicach publicznych.

§ 8.

1. Wyznacza się tereny rolnicze, wyłączone z zabudowy kubaturowej, w tym również z zabudowy związanej z produkcją rolniczą, oznaczone na rysunku planu symbolem R2.
2. Możliwa realizacja sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej i związanych z nimi urządzeń oraz dróg dojazdowych do pól.

§ 9.

1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R1.
2. Na terenach ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) w stosunku do istniejącej zabudowy zagrodowej i innej, związanej z produkcją rolniczą i działalnością nierolniczą, ustala się możliwości dokonywania remontów i wymiany obiektów budowlanych, ich uzupełniania i przebudowy;

a także zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków bądź wykorzystywania terenu na cele rolnicze, mieszkaniowe lub usługowe,

b) dopuszcza się realizację nowych zagród lub budynków gospodarczych związanych z posiadaniem i prowadzeniem gospodarstwa rolnego bądź specjalistycznej udokumentowanej produkcji rolniczej; warunkiem dopuszczenia jest posiadanie własnego dojazdu do drogi publicznej oraz realizacja we własnym zakresie niezbędnej infrastruktury.

§ 10.

1. Wyznacza się teren usług publicznych oznaczonych na rysunku planu E-05 UP.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) istniejące obiekty usług publicznych adaptuje się z możliwością przebudowy, rozbudowy i modernizacji;
   b) wysokość budynków nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, pozostałe warunki architektoniczne należy dostosować do określonych w § 5 ust.5.
3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej jak określone w § 6 ust. 3.

§ 11.

1. Adaptuje się teren usług związanych z obsługą komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem D-06 KSn.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) istniejące obiekty adaptuje się z możliwością przebudowy, rozbudowy i modernizacji;
   b) adaptuje się funkcje budynków dopuszczając ich zmianę. Preferowane funkcje związane z obsługą podróżnych

§ 12.

1. Wyznacza się teren rzemiosła oznaczona na rysunku planu symbolem UR.
2. Obowiązują zasady podziału na działki określone w § 5 ust. 6 a oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji określone w § 6.
3. Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej winna mieścić się w granicach własności.
4. Dopuszcza się lokalizację towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 13.

1. Wyznacza się tereny ekologiczne oznaczone na rysunku planu literą W.
2. Ustala się zakaz zabudowy.

§ 14.

1. Istniejące tereny leśne.
2. Ustala się zakaz zabudowy.
3. Dopuszcza się prowadzenie liniowych obiektów infrastruktury za zgodą i na warunkach ustalonych przez służby zarządzające lasami w/g przepisów szczególnych.

III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15.

Ustala się stawkę naliczania opłat związanych z ustaleniami planu w następujący sposób:

a) grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe – C_I, D_I - 0%
b) grunty przeznaczone pod budownictwo inne niż mieszkaniowe - A_{II} - 5%

§ 16.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy prawne powszechnie obowiązujące i przepisy szczególne.

§ 17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa.

