(3)

ZARZĄD GMINY W WIELICZKACH

ZAKŁAD USŁUGOWO-HANDLOWO-PRODUKCYJNY
19-400 O l e c k o ul. E. Orzeszkowej 16 tel fax 520 46-02

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W WIELICZKACH

Teczka zawiera:
Uchwałę Nr XXVI/145/02 Rady Gminy w Wieliczkach z dnia 22 lutego 2002r ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 48 z dnia 18 kwietnia 2002, poz.769 z załącznikiem graficznym.

Zespół autorski:
Zagospodarowanie przestrzenne
mgr inż arch Barbara Bartłomiejczuk upr urbanist. 170/87
Asystenci: tech Renata i Edyta Drobny

Sieci sanitarne
mgr inż Bogdan Leszczyński upr 62/91

Sieci energetyczne
inż Mirosław Obrycki upr 33/88

Opracowanie przyrodnicze
mgr inz Dorota Krzykwa Vaszon upr 017/2000

Ekofizjografia
mgr inż Barbara Tyszkiewicz

Wieliczki – luty 2002r.

UCHWAŁA nr XXVI/145/2002
RADY GMINY W WIELICZKACH
z dnia 22 lutego 2002 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w Wieliczkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2001 r. nr 142, poz. 1591) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 z późn. zm.) Rada Gminy w Wieliczkach uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w Wieliczkach, przedstawiony w treści niniejszej uchwały i na rysunku planu w skali 1:1000, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwanej dalej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Opracowaniem planu objęto część działek o numerach geodezyjnych 250, 252, 253 bezpośrednio przyległych do drogi wojewódzkiej relacji Olecko-Raczki-Suwałki.

§ 2

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Nadanie funkcji mieszkaniowej i usługowej terenu dotychczas niezagospodarowanego w powiązaniu z zielenią i istniejącą komunikacją.
2. Ustalenie zasad zagospodarowania terenu.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN.
2. tereny zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU.
3. Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MR.

4. Tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZI.
5. Teren użytków rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem R.
6. Tereny dróg oznaczone na rysunku planu symbolem KW, KD.
7. Zasady obsługi i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 4

Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, obowiązujący w zakresie:

– granic opracowania,

- linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania: ściśle określone – linie ciągłe, orientacyjne- linie przerywane,

– zasad podziału wewnętrznego terenów,

– nieprzekraczalnych linii zabudowy,

– ciągów pieszych,

– zasad gospodarki wodno–ściekowej,

– klasyfikacji techniczno-funkcjonalnej dróg.

§ 5

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym jest mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Wieliczkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek graficzny na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku;
7) **zabudowie zagrodowej MR** – należy przez to rozumieć zespół budynków lub pojedynczy budynek gospodarczy wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, integralnie powiązany z gospodarstwem rolnym lub leśnym;

8) **zabudowie jednorodzinnej MN** – należy przez to rozumieć dom mieszkalny, ewentualnie z budynkiem gospodarczym, usytuowany na wyodrębnionej działce, przeznaczony dla jednej rodziny;

9) **zabudowie mieszkalno-usługowej MNU** – należy przez to rozumieć budynek lub dwa segmenty tworzące całość, usytuowane na wyodrębnionej działce, przeznaczone do działalności gospodarczej w połączeniu z funkcją mieszkaniową.

ROZDZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 6

1. **Ustala się tereny zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **2MN i 3MN**.
   1.1. Ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy:
   - rzut poziomy prostokątny z dopuszczeniem ryzalitów, werand itp, usytowany dłuższą elewacją równolegle do ulicy,
   – kształt bryły horyzontalny, dostosowany do lokalnych tradycji,
   – poziom parteru max 90 cm ponad poziom przyległego terenu,
   – wysokość zabudowy 1,5 kondygnacji licząc od poziomu terenu do okapu; wysokość przyziemia do 3,0 m w świetle konstrukcji,
   – dach dwuspadowy, równopołaciowy o nachyleniu 35^0-45^0, układ kalenic równoległy do osi przyległych ulic dojazdowych,
   – pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
   – możliwość lokalizacji na działce urządzeń i obiektów towarzyszących w usytuowaniu jak na rysunku planu, w architektonicznym związku z budynkiem podstawowym.
2. **Ustala się tereny zabudowy mieszkalno-usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MNU**.
   2.1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest funkcja mieszkalna jednorodzinna z zasadami zabudowy jak dla symboli 2MN i 3MN..
   2.2. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego wprowadza się usługi komercyjne w zakresie handlu, gastronomii itp., czyli obiekty usługowe, w których działalność nie powoduje stałej bądź określonej uciążliwości dla obiektów przeznaczenia podstawowego.
   2.3. Zasady kształtowania zabudowy jak dla zabudowy mieszkaniowej z dostosowaniem jej do potrzeb niepełnosprawnych.

3. **Ustala się tereny zabudowy siedliskowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **4MR**.
   3.1. W ramach istniejącego gospodarstwa rolnego wyznacza się teren pod zabudowę mieszkalną właściciela z obiektami towarzyszącymi, wzbogacającymi funkcję podstawową i zielenią ogrodową.
   3.2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwupokoleniowego.
   3.3. Dla nowo realizowanego obiektu ustala się nieprzekraczalną wysokość do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasza użytkowego.
   3.4. Forma budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury lokalnej, przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych takich, jak: cegła, drewno, kamień. Dach dwuspadowy, symetryczny z naczółkami o nachyleniu 30^0-45^0, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
   3.5. Wprowadza się zakaz budowy obiektów o funkcji produkcyjnej, mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji tego terenu.
   3.6. Dopuszcza się realizację obiektów uzupełniających związanych z podstawową funkcją terenu.
4. **Ustala się tereny zieleni izolacyjnej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **6ZI**
5. **Ustala się tereny rolne** pozostające w dotychczasowym użytkowaniu, oznaczone na rysunku planu symbolem **5R**.

ROZDZIAŁ III
USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

§ 7

1. Ustala się linie rozgraniczające drogi publicznej nr 654 relacji Olecko-Raczki-Suwałki. Szerokość w pasie – 25-35 m. Linia zabudowy co najmniej 25 m od krawężnika jezdni. Projektowany pas zieleni przydrożnej wzdłuż drogi.
2. Ustala się linie rozgraniczające dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 02KL w pasie o szerokości 10-12 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się linie rozgraniczające dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 03DL w pasie o szerokości 10-12 m. Linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 8

Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącego wodociągu wiejskiego biegnącego w pasie drogowym głównego ciągu komunikacyjnego. Wcinki do wodociągu należy dokonać w miejscu wjazdu do projektowanej zabudowy z przejściem przez drogę.

§ 9

Odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników ściekowych jako rozwiązanie okresowe, do czasu uzbrojenia terenu w kanalizację sieciową.
Wody opadowe należy odprowadzić powierzchniowo.

§ 10

Ogrzewanie projektowanych budynków planuje się z indywidualnych kotłowni.
Preferuje się kotłownie olejowe.

§ 11

1. Zasilanie w energię elektryczną odbiorców na terenie objętym opracowaniem będzie się odbywać z istniejącej stacji transformatorowej napowietrznej typu STSG-20/250 nr 4-1311.
2. W celu zasilenia przewidywanych odbiorców należy:

– dobudować II tor As x SN 4x70mm^2 na istniejącej linii napowietrznej NN 4xAL 50mm^2;
– wybudować 2 linie kablowe YAKY 4x120mm^2 w układzie pierścieniowym przewidując po 1 złączu kablowym na dwie działki.

3. Ustalenia należy realizować na warunkach technicznych wydanych przez ZEB S.A. Rejon Energetyczny w Ełku.

§ 12

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie telekomunikacji. Obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telefoniczną współpracującą z urządzeniami zwielokrotniającymi w zakresie wynikającym z potrzeb odbiorców na warunkach Telekomunikacji Polskiej S.A.

§ 13

1. Przebieg projektowanych sieci przedstawiono na rysunku planu.
2. Projektowane tereny uzbrojenia mogą ulec zmianie na etapie projektów budowlanych.
3. Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia oraz zmianę tras projektowanego przy zachowaniu obowiązujących przepisów, bez konieczności wprowadzania zmian w planie.

§ 14

1. Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej.

1.1. W budynkach usługowych oraz mieszkalnych jednorodzinnych należy przewidzieć ukrycie typu II, wykonane przez użytkowników obiektów w okresie podwyższonej gotowości.

1.2. Oświetlenie zewnętrzne dróg i budynków należy przystosować do zaćmienia i wygaszania

ROZDZIAŁ IV
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

Zgodnie z art. 10 ust. 3, w związku z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

Symbol terenu	Stawka %
1 MNU	10
2 MN	10
2MN	10
4MR	0

§ 16

W części uregulowanej niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XIV/87/92 Rady Gminy w Wieliczkach z dnia 21.12.1992r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania gminy Wieliczki, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego nr 61 z 31.12.1992r. poz. 424.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Wieliczkach.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

GMINA WIELICZKI

Przewodniczący Rady Gminy
Henryk Bielawski