UCHWAŁA Nr VIII/35/2003
RADY GMINY W WIELICZKACH
z dnia 30 października 2003 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wieliczki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. Z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568), art. 10 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154 poz. 1804 z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112, z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) **Rada Gminy Wieliczki** uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów części wsi Wieliczki obejmujących działki o numerach geodezyjnych 208/1, 208/2, 209, 306, 41/1, 43/1, 36/21 i 36/20 z obrębu geodezyjnego wsi Wieliczki, przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, która stanowi załącznik nr 1, 2 i 3 do niniejszej Uchwały, zwany w dalej planem.

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
1) Tereny zabudowy mieszkalno – usługowej oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 1 i 3) symbolem MNU
2) Tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 1 i 3) symbolem U.
3) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem (załącznik nr 1 i 3) MN.
4) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolem MNs.
5) Tereny zabudowy garażowo – gospodarczej oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolem GK.
6) Teren siedliska rolniczego z zabudową zagrodową oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 3) symbolem MR.
7) Teren występowania gruntów organicznych oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 3) symbolem MR.
8) Tereny dróg i dojazdów oznaczone na rysunku planu symbolami KW, KP, KG, KD,
9) teren ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu symbolem KX,
10) zasady obsługi oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej,
11) zasady kształtowania zabudowy.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 3.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice terenu objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone,
3) linie rozgraniczające o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - orientacyjne,
4) linie rozgraniczające tereny o tych samych funkcjach - orientacyjne podział na działki,
5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
6) klasyfikacja techniczno-funkcjonalna dróg,
7) infrastruktura techniczna.

§ 4.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wieliczki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załączniki Nr 1,2 i 3 do niniejszej uchwały,
4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie alternatywne,
6) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć obiekty usługowe, w których działalność nie powoduje stałej bądź okresowej uciążliwości dla obiektów przeznaczenia podstawowego, ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice działki, przeznaczonej pod lokalizację obiektu,
8) liniach rozgraniczających ściśle określonych - należy przez to rozumieć, iż granica obszaru została ściśle określona przez podanie charakterystycznych parametrów i nie może ulec korekcie bez zmiany niniejszego planu,
9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy głównej bryły budynku za wyjątkiem takich elementów jak: przedsionki, podesty, tarasy, balkony, pochylnie, itp.
10) adaptacji - należy przez to rozumieć przystosowanie trwałego obiektu do aktualnych potrzeb użytkownika; przystosowanie to może być związane z modernizacją, przebudową lub ewentualnie z możliwością wprowadzenia dodatkowej funkcji, nie naruszającej podstawowej funkcji dla tego terenu,
11) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu pokrytą roślinnością naturalną i urządzoną, stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną.

Rozdział II.

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1) odprowadzenie ścieków z terenów zabudowy mieszkaniowej (załącznik nr 2) do kanalizacji osiedlowej; z pozostałych terenów do szczelnych zbiorników ściekowych, wywożonych okresowo do oczyszczalni w Olecku; z chwilą skanalizowania wsi podłączenie do kanalizacji ulicznej,
2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego,
3) zasilanie w energię elektryczna:
   a) istniejące linie SN 15 kV przebiegające przez teren projektowanej zabudowy wymagać będą wykonania odpowiednich obostrzeń i uziemień zgodnie z Polską Normą,
   b) w strefie 6m od skrajnych przewodów linii SN 15 kV obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,
   c) przewiduje się zasilanie w energię elektryczną terenów projektowanej zabudowy oznaczonej symbolami MN, U, MNs.
4) zaopatrzenie w ciepło z własnych kotłowni,
5) usuwanie odpadów stałych - gromadzenie w małych kontenerach i wywożenie na gminne wysypisko lub na innych warunkach ustalonych przez władze gminne,
6) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami infrastruktury technicznej należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego,
7) dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzania zmian do planu,
8) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

Rozdział III.

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 6.

1. Wyznacza się teren predysponowany do funkcji usługowo-mieszkalnej w oparciu o istniejącą zabudowę, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNU.
2. Na terenie, o którym mowa w ust-1 ustala się zasady zagospodarowania:
   1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością modernizacji,
   2) miejsca postojowe dla samochodów według potrzeb użytkownika w granicach działki.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust.1 uciuła się: zabudowę uzupełniającą, gospodarczą, garaże oraz urządzenia techniczne.
4. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust.3 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego terenu.

§ 7.

1. Wyznacza się teren zabudowy usług handlowych oznaczony na rysunku planu symbolem 2U.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się zasady zagospodarowania:
   1) realizację zabudowy uzależnia się od likwidacji istniejącego kiosku,

2) wysokość zabudowy 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, dach wysoki stromy o nachyleniu 40 stopni,
3) połączenie komunikacyjne w wyznaczonego dojazdu pieszo-jezdnego. Minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów należy zabezpieczyć w granicach działki,
4) w zakresie przeznaczenia uzupełniającego ustala się możliwość wprowadzenia funkcji mieszkalnej w budynku podstawowym dla właściciela lub zarządcy,
5) wrysowany budynek podstawowy stanowi propozycję lokalizacyjną.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się: zabudowę gospodarczą i garaże.
4. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust.3 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

§ 8.

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 4U.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się zasady zagospodarowania:
   1) realizację zabudowy uzależnia się od likwidacji istniejącego budynku remizy,
   2) dopuszcza się podział terenu na maksimum dwie działki,
   3) wysokość zabudowy dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe z możliwością łączenia budynków, np. brama itp.,
   4) połączenie komunikacyjne z drogi gminnej,
   5) linie zabudowy jak na rysunku planu,
   6) zakaz grodzenie od strony frontowej.
3. W ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się możliwość wprowadzenia funkcji mieszkalnej dla właściciela.
4. Dopuszcza się budowę garaży w połączeniu z podstawową bryłą budynku.

§ 9.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej z podstawowym przeznaczeniem pod budownictwo jednorodzinne w formie zabudowy wolnostojącej, oznaczony za rysunku planu symbolem 3MN i 6 MN.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) wysokość budynku dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, rzędne posadowienia parteru jak na rysunku planu,
2) dachy strome o nachyleniu 40 stopni,
3) ustawienie budynków mieszkalnych równolegle do ulicy,
4) dostosowanie wystroju i materiałów budynków do architektury lokalnej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się: realizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, stanowiących wzbogacenie funkcji podstawowej.

§ 10.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy szeregowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 5 MNs.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) na wyznaczonym terenie projektuje się lokalizację maksymalnie pięciu budynków o szerokości segmentów 12m przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy 8m od krawędzi jezdni,
   2) wysokość budynku dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
   3) dachy o nachyleniu 30-45 stopni,

4) nieprzekraczalna linia zabudowy najdalej wysuniętych elementów budynku, takich jak: się zastosowanie jednakowej faktury i koloru elewacji budynków, wykładzin schody, podesty, wykusze,
5) garaże wbudowane w podpiwniczeniach lub parterach budynków,
6) zaleca się zastosowanie jednakowej faktury i koloru elewacji budynków, wykładzin ceramicznych oraz materiału pokrywczego,
7) połączenie komunikacyjne z drogi gminnej.

3. Dopuszcza się lokalizację usług w parterach poszczególnych budynków
4. Usługi wbudowane nie mogą powodować uciążliwości w rozumieniu przepisów sanitarnych, ochrony środowiska i osób niepełnosprawnych.

§ 11.

1. Ustala się teren zespołów zabudowy garażowo-gospodarczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 7 GK.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) istniejąca zabudowa gospodarcza i garażowa może podlegać wymianie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu,
   2) wolne wyznaczone działki przeznacza się pod zabudowę garażową lub gospodarczą,
   3) podział na działki budowlane oraz układ dróg dojazdowych wg zasad ustalonych na rysunku planu,
   4) ustala się maksymalną powierzchnię działek dla:
      a) zabudowy garażowej 18m^2
      b) zabudowy gospodarczej 18m^2
   5) w obrębie wyznaczonego terenu 40% jego powierzchni winny stanowić zadrzewienia i niska zieleń ozdobna.

§ 12.

1. Wyznacza się teren siedliska z zabudową zagrodową oznaczony na rysunku planu symbolem 8MR.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
   1) realizację zespołu budynków związanych z gospodarstwem rolnym, w tym mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi z możliwością pełnienia funkcji agroturystycznej,
   2) adaptuje się istniejący staw rybny z ograniczeniem jego powierzchni do 1 ha,
   3) występujące na terenie grunty pochodzenia organicznego podlegają ochronie bez prawa ich zabudowy,
   4) ewentualne, dodatkowe, bezpośrednie połączenie komunikacyjne z drogą publiczna tylko na warunkach zarządcy drogi.

§ 13.

1. Wyznacza się teren usług oznaczonych na rysunku planu symbolem 9U.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
   1) adaptuje się zmianę przeznaczenia istniejących budynków gospodarczych do pełnienia funkcji usługowej nie oddziaływującej znacząco na środowisko w myśl przepisów o ochronie środowiska, tj. Dz. U z 2001 r. Nr 62, poz.627,
   2) wysokość nowej zabudowy maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
   3) w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się realizację mieszkania funkcyjnego lub pokoi gościnnych,

4) przebudowa, rozbudowa i modernizacja obiektów powinna spełniać wymogi użytkowe zgodnie z przepisami i normami budowlanymi.

3. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację obiektów i urządzeń pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

§ 14.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkalno-usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10 MNU.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
   1) adaptuje się zmianę przeznaczenia istniejącego budynku z przystosowaniem do pełnienia funkcji pensjonatowej, pod warunkiem spełnienia wymogów użytkowych zgodnych z przepisami i normami budowlanymi,
   2) połączenie komunikacyjne z istniejącej wyznaczonej geodezyjnie drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu,
   3) miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji obiektów towarzyszących, stanowiących uzupełnienie funkcji podstawowej.

Rozdział IV.

Komunikacja

§ 15.

1. Wyznacza się tereny o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację oznaczone na rysunku planu symbolami KW, KP, KG, KD i KX.
2. Dla dróg i ulic w ust.1 ustala się następujące zasady:
   1) symbol KD - projektowana droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 6-8 m (z możliwością zmniejszenia do 4 m dla dojazdów pieszo-jezdnych),
   2) symbol KG - drogi gminne, wymagana szerokość pasa drogowego w obrębie zabudowy 10-12 m, poza zabudową 15 m,
   3) symbol KP - droga powiatowa, wymagana szerokość pasa drogowego 15-20 m,
   4) symbol KW - droga wojewódzka, wymagana szerokość pasa drogowego 25-30 m,
   5) symbol KX - przejście piesze o szerokości w liniach rozgraniczających 2,5 m.

Rozdział V.

Przepisy końcowe

§ 16.

Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla terenów w granicach planu w wysokościach, jak niżej:

Oznaczenie terenu	%
1MNU, 2U, 4U, 3MN, 6MN, 2MNU, 5MNs,7GK, 8MR, KD, KX	0
9U, 10MNU	10

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 18.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Józef Leśniewski