

Wypis i wyrys* z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

wydany na podstawie art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741) oraz Uchwały Nr XXIV/415/05 z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części północnej i zachodniej sołectwa Wieszowa (Dz. U. Województwa Śląskiego nr 92 poz. 2534 z dnia 29.07.2005 r.) na wniosek, z datą wpływu do tut. Urzędu 07.04.2021 r., złożony przez pełnomocnika Stanisława Jasińskiego zam. 42-672 Wieszowa ul. Moniuszki 1A występującego w imieniu INVEST TDJ ESTATE SERVICES Sp. z o. o. z siedzibą w Katowicach przy Al. Roździeńskiego 1a, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 347/12, 348/12, 349/12, 350/12, 351/12, 352/12, 353/12, 354/12, 355/12, 356/12, 357/12, 358/12, 359/12, 360/12, 361/12, 362/12, 363/12, 364/12, 365/12, 366/12, 367/12, 368/12, 369/12, 370/12, 371/12, 372/12, 373/12, 374/12, 375/12, 376/12, 377/12, 378/12, 379/12, 380/12, 381/12, 382/12, 383/12, 384/12, 385/12, 386/12, 387/12, 388/12, 389/12, 390/12, 391/12, 392/12, 393/12, 394/12, 395/12, 396/12, 397/12, 398/12, 399/12, 400/12, 401/12, 402/12, 403/12, 404/12, 405/12, 406/12, 407/12, 408/12, 409/12, 410/12, 411/12, 412/12, 413/12, 414/12, 415/12, 416/12, 417/12, 418/12, 419/12, 420/12, 421/12, 422/12, 423/12, 424/12, 425/12, 426/12, 427/12, 428/12, 429/12, 430/12, 431/12, 432/12, 433/12, 434/12, 435/12, 436/12, 437/12, 438/12, 439/12, 440/12, 441/12, 442/12, 443/12, 444/12, 445/12, 446/12, 447/12, 448/12, 449/12, 450/12, 451/12, 452/12, 453/12, 454/12, 455/12, 456/12, 457/12, 458/12, 459/12, 460/12, 461/12, 462/12, 463/12, 464/12, 465/12, 466/12, 467/12, 468/12, 469/12, 470/12, 471/12, 472/12, 473/12, 474/12, 475/12, położonych w miejscowości Wieszowa, obręb **Wieszowa**.

Działki nr 347/12, 348/12, 349/12, 350/12, 351/12, 352/12, 353/12, 354/12, 355/12, 356/12, 357/12, 358/12, 359/12, 360/12, 361/12, 362/12, 363/12, 364/12, 365/12, 366/12, 367/12, 368/12, 369/12, 370/12, 375/12, 376/12, 377/12, 378/12, 379/12, 380/12, 381/12, 382/12, 383/12, 384/12, 385/12, 386/12, 387/12, 388/12, 389/12, 390/12, 391/12, 392/12, 393/12, 394/12, 395/12, 396/12, 397/12, 398/12, 399/12, 400/12, 401/12, 402/12, 403/12, 404/12, 405/12, 406/12, 407/12, 408/12, 409/12, 410/12, 411/12, 412/12, 413/12, 414/12, 415/12, 416/12, 417/12, 418/12, 419/12, 420/12, 421/12, 422/12, 423/12, 424/12, 425/12, 426/12, 427/12, 428/12, 429/12, 430/12, 431/12, 432/12, 433/12, 434/12, 435/12, 436/12, 437/12, 438/12, 439/12, 440/12, 441/12, 442/12, 443/12, 444/12, 445/12, 446/12, 447/12, 448/12, 449/12, 450/12, 451/12, 452/12, 453/12, 454/12, 455/12, 456/12, 457/12, 458/12, 459/12, 460/12, 461/12, 462/12, 463/12, 464/12, 465/12, 466/12, 467/12, 468/12, 471/12, 472/12, 473/12, 474/12, 475/12 obręb Wieszowa a.m. 14

Symbol	Opis
I.51.MN.	strefa zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności przeznaczona dla realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w systemie zorganizowanej działalności inwestycyjnej

Działka nr 470/12 obręb Wieszowa a.m. 14

Symbol	Opis
DW 1x2	dojazdowa droga samochodowa

Działki nr 371/12, 372/12, 373/12, 374/12, 469/12 obręb Wieszowa a.m. 14

Symbol	Opis
I.51.MN	strefa zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności przeznaczona dla realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w systemie zorganizowanej działalności inwestycyjnej
I.55.ZP	strefa zieleni parkowej

Fragment uchwały dla ww. przeznaczenia:

A)-Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej stanowią strefy:

(MN) zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności - przeznaczonej dla realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w systemie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

-Nakaz stosowania następujących minimalnych odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni jako obowiązujących:

- Od autostrady.....150m,
- Od ulicy głównej.....20m,
- Od ulicy zbiorczej.....15m,
- Od ulicy lokalnej.....10m,
- Od ulicy dojazdowej.....6m.

-Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej, podporządkowanej ustaleniom dla strefy MN.

-Dla terenów oznaczonych w planie Nr I.50.MN i I.51.MN, obowiązuje nakaz projektowania i realizacji na zasadach zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Oznacza to nakaz opracowania koncepcji zagospodarowania dla całego obszaru wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Koncepcja taka winna zawierać podstawowe elementy zagospodarowania terenu, budynki, dojazdy i sieci infrastruktury komunalnej oraz zasady realizacji przyłączy.

-Max pow. zabudowy działki:

30 % (dla zabudowy jednorodzinnej), 40 % (dla zabudowy wielorodzinnej).

-Min biologicznie czynna powierzchnia działki:

50 % (dla zabudowy jednorodzinnej), 40 % (dla zabudowy wielorodzinnej).

-W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu ustala się wymóg zbilansowania 100% potrzeb parkingowych dla funkcji mieszkaniowej i usługowej wg wskaźników z pkt.6.4.2.

-Zakaz realizowania nowych tranzytowych sieci uzbrojenia terenu.

-max wysokość zabudowy - 2 kondygnacje pełne nadziemne + poddasze użytkowe

-max wysokość elewacji frontowej 7.5 m od poziomu terenu do krawędzi przecięcia dachu ze ścianą zewnętrzną.

-kąt nachylenia dachów w przedziale 30- 45 °

-nakaz stosowania dachów krytych dachówką ceramiczną lub materiałami innymi o kształtach podobnych do dachówki ceramicznej np. dachówką cementową, bitumiczną, blaszaną itp. w kolorach od ceglastego, po ciemny brąz, czerń i ciemną zielenią.

-Dopuszcza się adaptację 40% powierzchni użytkowej budynków na nieuciążliwe, podstawowe funkcje usługowe,

-Dopuszcza się, za zgodą właścicieli sąsiednich działek (i jeżeli nie koliduje to z innymi ustaleniami planu ani z prawem budowlanym), realizację budynków gospodarczych i garaży w granicach działek.

C)-Tereny zieleni stanowią następujące strefy funkcjonalne:

(ZP) Zieleni parkowej

-Nakaz ochrony i zgodności zagospodarowania z wymogami zawartymi w odpowiednich przepisach /5,7/.

-Nakaz pielęgnacji roślinności znajdującej się w parku i konserwacji jego urządzeń.

-Dopuszcza się niezbędną odnowę zadrzewienia z utrzymaniem charakteru parku.

-Zakaz wznoszenia na terenie parku lub w jego otoczeniu obiektów budowlanych i urządzeń a także wykonywania robót budowlanych, które mogłyby zaszkodzić roślinności parkowej i które nie służą bezpośrednio funkcji parku.

Tereny komunikacji i urządzeń infrastruktury uzbrojenia stanowiące strefę:

(I-K) Infrastruktury komunalnej

Obejmuje tereny celów publicznych, przeznaczone dla urządzeń i obiektów komunikacji - (wg. ustaleń § 6.) i infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów - (wg. ustaleń § 6 w Rozdziale III.).

Strefa obejmuje drogi samochodowe wg poniższej klasyfikacji:

A	Autostrada A1, G ½	Główna,	Z ½	Zbiorcza,	
L ½	Lokalna,	D i DW ½	Dojazdowa,	PJ	Pieszno-jezdna

-Do czasu realizacji autostrady A-1 i obwodnicy Wieszowy, tereny przeznaczone na te inwestycje drogowe,

pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

-Zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń i obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej nie kolidujących z funkcją komunikacyjną i z przebiegiem sieci uzbrojenia.

- zakaz sytuowania reklam przydrożnych, który obniża walory widokowe wsi zasłaniając krajobraz (zgodnie z analizą widokową zamieszczoną w Studium UiKZG).

-W obszarze opracowania planu, zaleca się realizację rozdzielczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci melioracyjnej na terenach strefy zieleni i na terenach rolniczych.

-Do czasu uruchomienia sieci kanalizacji deszczowej, wody opadowe można odprowadzać do cieków powierzchniowych z zachowaniem odpowiednich przepisów dotyczących ochrony środowiska.

-Bezodpływowe, szczelne zbiorniki dla ścieków sanitarnych dopuszcza się jako urządzenia tymczasowe (funkcjonujące do czasu wybudowania systemu oczyszczania ścieków sanitarnych) na działkach zlokalizowanych w strefie mieszkaniowej MU, a w strefie MZ jako rozwiązania standardowe.

Zasady lokalizacji tego rodzaju urządzeń muszą być zgodne z Prawem Budowlanym /3.1./ oraz z innymi, aktualnymi przepisami dotyczącymi ochrony środowiska.

-Wszelkie inwestycje w obszarze strefy IK, wymagają uwzględnienia przepisów dotyczących stref ochronnych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności /2.7., 5.4., 5.10., 6.2/.

3.4.Zagospodarowanie terenów na całym obszarze opracowania planu wymaga rygorów czystości ekologicznej. Oznacza to taki sposób użytkowania przestrzeni, który jest zgodny z przepisami zawartymi w obowiązujących ustawach i rozporządzeniach dotyczących ochrony przyrody i kształtowania środowiska oraz w prawie budowlanym.

3.5.Ustalenia odnośnie obowiązujących linii zabudowy wynikają z legendy rysunku planu. Brak linii zabudowy w obszarze strefy, w której dopuszcza się zabudowę oznacza, że pokrywa się ona z linią rozgraniczającą strefy i oznacza dopuszczalny zasięg budynków.

3.6.Wszelkie inwestycje w granicach opracowania planu należy realizować eliminując bariery architektoniczne i urbanistyczne dla osób niepełnosprawnych.

3.7.Dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej, realizowanych w systemie zorganizowanej działalności inwestycyjnej w granicach linii rozgraniczających ustala się wymóg opracowania projektu planu zagospodarowania dla całego obszaru z rezerwacją odpowiedniej powierzchni terenu dla ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej:

-dla zabudowy wielorodzinnej 15 - 30% pow. zagospodarowywanego terenu,

-dla zabudowy jednorodzinnej, zwartej 10 - 20 % pow. zagospodarowywanego terenu.

3.8.Odbudowa, rozbudowa i nadbudowa poszczególnych obiektów budowlanych położonych w różnych strefach funkcjonalnych, odbywa się wg zasad określonych w niniejszej uchwale, oraz zgodnie z Prawem Budowlanym (3.1.), Rozporządzeniem (3.2.). i Ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami /3.3./.

Adaptacja, modernizacja i remonty powiązane z przebudową istniejących budynków lub ich części, nie wymagają zmiany ich dotychczasowych gabarytów.

3.9.Wszelkie inwestycje wymagają uwzględnienia przepisów dotyczących stref ochronnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej /6.2/.

3.10.Na rysunku planu, w obrębie różnych stref funkcjonalnych wyznaczono ciągi ekologiczne, mające za zadanie łączenie terenów o szczególnych wartościach środowiskowo twórczych i umożliwienie zachowania, rozwijania oraz przemieszczania się żyjących w nich gatunków fauny i flory. Ciągi te podlegają ustaleniom, zawartym w pkt 8.10. w Rozdziale V.

Rozdział III.

Ulice, place i drogi publiczne oraz zasady uzbrojenia terenów.

§ 6

6.1. Tereny infrastruktury komunalnej (strefa - IK), ograniczone liniami rozgraniczającymi, w planie przeznaczone są dla dróg, ulic, parkingów i innych urządzeń służących komunikacji (wg klasyfikacji w pkt. 6.2. zgodnej z / 4.1. i 4.2./) oraz dla sieci uzbrojenia terenu wraz z innymi urządzeniami i obiektami służącymi bezpośrednio funkcji uzbrojenia.

6.2. W planie wyznaczono następujące elementy układu komunikacyjnego w ramach strefy infrastruktury komunalnej (IK):

drogi samochodowe w liniach rozgraniczających:

- autostrada (A-1)
Linia rozgraniczająca rezerwy pasa drogowego autostrady A-1 zmienna, wg projektu budowy autostrady A-1, opracowanego do wniosku o wydanie decyzji lokalizacyjnej przez – „Transprojekt”, Gdańsk.
- drogi główne oznaczone symbolem (G) 40 m
 - zbiornicze oznaczone symbolem (Z) 20 m
 - lokalne, oznaczone symbolem (L) 15-12 m
 - dojazdowe, oznaczone symbolem (D) i (DW) 10 m a także:
 - główne ciągi pieszo rowerowe - zgodnie legendą rysunku planu,

6.3. Szerokość pasm infrastruktury komunalnej, ograniczonych liniami rozgraniczającymi, została ustalona indywidualnie - w oparciu o graniczne przedziały dla pasów drogowych, określone w aktualnie obowiązujących przepisach /4.2., 4.3./, Uwzględniono elementy przekroju poprzecznego wynikające z funkcji danego terenu, z istniejącego i projektowanego zadrzewienia, z potrzeb usytuowania ścieżek rowerowych oraz wymogów dotyczących rozmieszczenia sieci uzbrojenia terenu określonych odpowiednimi wytycznymi (w chwili redagowania treści niniejszej uchwały zawartych w opracowaniu Centralnego ośrodka Informacji Budownictwa pt. „Odległości w zabudowie i zagospodarowaniu terenu” W. Korzeniowski W-wa 1998 r. , stan prawny na dzień 1.01.1998 r. /6.2./ oraz w /2.7., 5.4., 5.10., 6.2/.

6.4.1. Zarys dróg i ulic (a także innych urządzeń służących komunikacji, takich jak parkingi, przystanki autobusowe, skrzyżowania ulic) stanowi przykład proponowanych rozwiązań projektowych. Urządzenia te można ukształtować inaczej na podstawie szczegółowo opracowanych projektów technicznych pod warunkiem zgodności ich funkcji z oznaczeniami na rysunku planu a także z respektowaniem linii regulacyjnych strefy infrastruktury komunalnej.

6.4.2. Wszelkie inwestycje na terenie poszczególnych stref funkcjonalnych wymagają:

- a) uwzględnienia aktualnych przepisów dotyczących pasm ochronnych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określonych w aktualnych przepisach /6.1., 6.2./ a także,
- b) Uwzględnienia poniższych wskaźników, dla zbilansowania potrzeb parkingowych związanych z realizowaną funkcją obiektów.

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych	Uwagi
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszk. jednorodzinne	1 mieszkanie	Min 2	
2	Budynki mieszk. wielorodzinne	1 mieszkanie	Min 1, 2	
3	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	Min. 6	
4	motele	1 pokój	Min. 1,3	
5	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	Min. 1,3	
6.	Sklepy o pow. sprzed. do 2000m ² , wielokondygnacyjne domy towarowe	1000 m ² pow. sprzedazowej	Min. 25	Dla mniejszych obiektów handlowych liczbę niezbędnych parkingów przelicza się odpowiednio.
7.	Targowiska, hale targowe	1000 m ² pow. całkowitej	Min. 25	j.w.
8.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	Min. 24	j.w.
9.	Biura, urzędy, poczty, banki	1000 m ² pow. użytkowej	Min. 30	j.w.
10.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	1000 m ² pow. użytkowej	Min. 30	j.w.

11.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	Min. 12	j.w.
12.	Domy parafialne, domy kultury	1000 m ² pow. użytkowej	Min. 8	j.w.
13.	Kina, teatry	100 miejsc siedzących	Min. 22	j.w.
14.	Hale widowiskowe i sportowe, stadiony	100 miejsc siedzących	Min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	j.w.
15.	Obiekty muzealne i wystawowe	1000 m ² pow. użytkowej	Min. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	j.w.
16.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauczania	Min. 1,5	
17.	szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauczania	Min. 1,5	
18.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów	Min. 1,5	
19.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	Min. 3	
20.	Szpitala, kliniki	10 łóżek	Min. 6	
21.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1000 m ² pow. składowej	Min. 4.5	
22.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. usługowej	Min. 3	

c) Dla funkcji nie wymienionych w kolumnie 2. Tabeli, powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.

6.4.3. Do czasu realizacji autostrady A-1 i obwodnicy Wierszowej, tereny przeznaczone na te inwestycje drogowe, pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

6.5. Zasady trasowania wszelkich sieci uzbrojenia terenu określają poniższe przepisy:

- a) Wszelkie tranzytowe sieci infrastruktury technicznej przebiegają w strefie (IK) z zastrzeżeniem poz. e).
- b) Sieci należy trasować równolegle i w określonym porządku wynikającym z odpowiednich normatywów / 6.2./, przy maksymalnej oszczędności terenu.
- c) Wznoszenie obiektów i zagospodarowanie terenów wymaga uwzględnienia przepisów dotyczących stref ochronnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i ustaleń zawartych w Rozdziale V., § 8.
- d) W przypadku wymiany (w ramach rehabilitacji istniejącej infrastruktury technicznej), zużytych odcinków tranzytowych sieci lub urządzeń z nimi związanych, obowiązują ustalenia jak dla trasowania nowych sieci.
- e) W przypadkach uzasadnionych ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu dopuszcza się możliwość trasowania odcinków sieci przesyłowych oraz lokalnych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej po terenach innych stref (poza strefą IK) wzdłuż granic własności, w pasmach nie kolidujących z ustaleniami planu dotyczącymi możliwości zabudowy i za zgodą właściciela terenu.
- f) Na obszarze zurbanizowanej części sołectwa Wieszowa obowiązuje system odprowadzenia ścieków w oparciu o „Projekt budowlano-wykonawczy budowy kanalizacji dla wsi Wieszowa w Gminie Zbrosławice” / 8.1./, uzgodniony przez Generalną Dyрекcyję Dróg Państwowych i zatwierdzony przez Radę Gminy. Obsługa nowych terenów przeznaczonych w planie do zainwestowania przewiduje możliwość przyłączenia się do tego systemu z wykorzystaniem dodatkowych przepompowni.
- g) Dla terenów istniejącej i planowanej zabudowy zagrodowej w strefie MZ, przewiduje się stosowanie bezodpływowych zbiorników i wywożenie ścieków do przepompowni we Wieszowie.

Rozdział V.

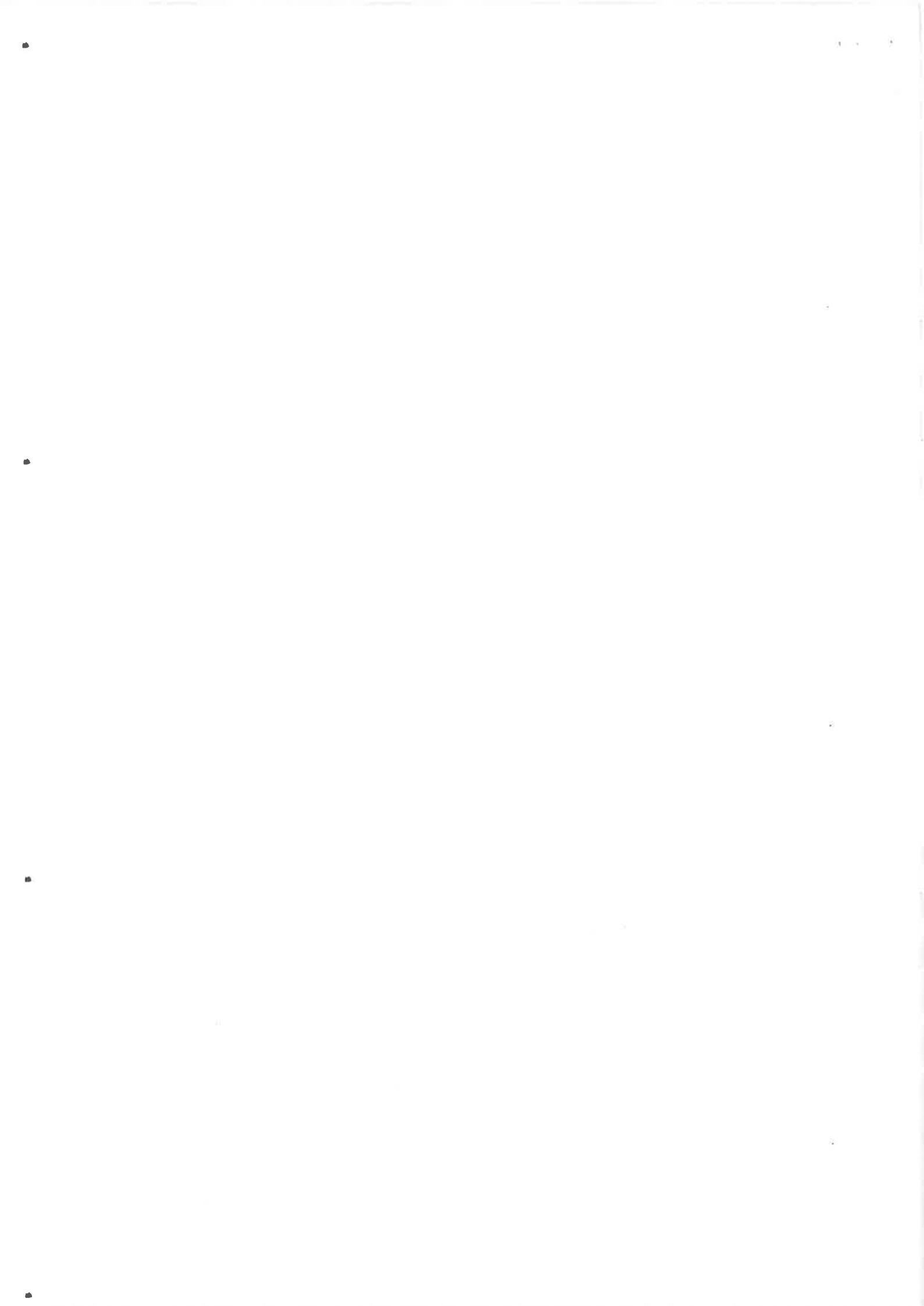
Obszary i obiekty podlegające ochronie i szczególnym warunkom zagospodarowania.

8.9. Wyznaczone na rysunku planu, ciągi ekologiczne, mają za zadanie łączenie terenów o szczególnych wartościach środowiskowo twórczych i umożliwienie zachowania, rozwijania oraz przemieszczania się żyjących w nich gatunków fauny i flory. Ciągi te podlegają zakazowi zabudowy i zakazowi sytuowania ogrodzeń uniemożliwiających spełnienie funkcji ciągu (tzn. migracji drobnych form fauny).

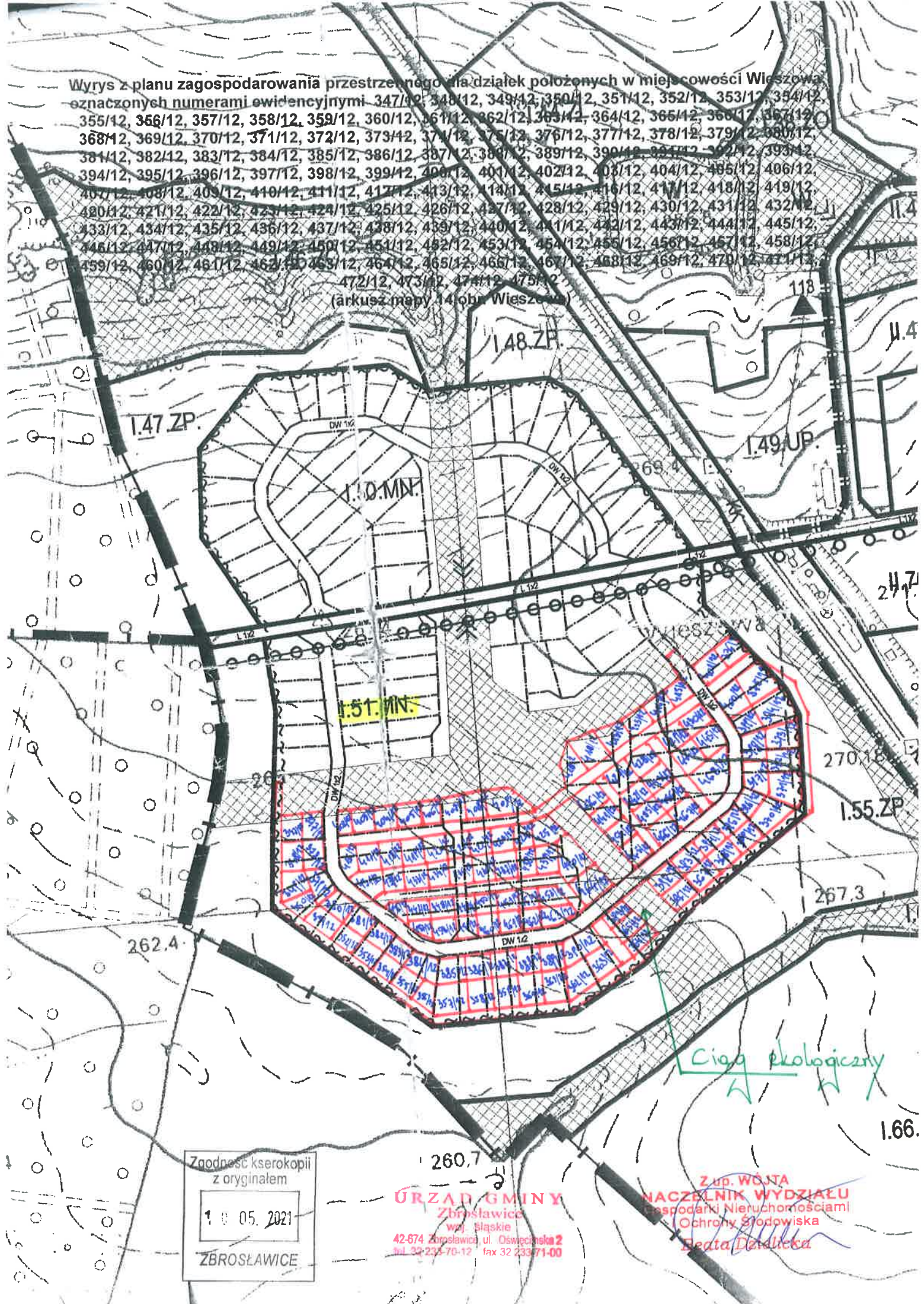
Dokonano opłaty skarbowej na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2020 roku poz. 1546 z zm.).

PODINSPEKTOR
Kupka
 Piotr Kupka

Z up. WOJTA
 NACZELNIK WYDZIAŁU
 Gospodarki Nieruchomościami
 i Ochrony Środowiska
Beata Dziubińska



Wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Wieszcza oznaczonych numerami ewidencyjnymi 347/12, 348/12, 349/12, 350/12, 351/12, 352/12, 353/12, 354/12, 355/12, 356/12, 357/12, 358/12, 359/12, 360/12, 361/12, 362/12, 363/12, 364/12, 365/12, 366/12, 367/12, 368/12, 369/12, 370/12, 371/12, 372/12, 373/12, 374/12, 375/12, 376/12, 377/12, 378/12, 379/12, 380/12, 381/12, 382/12, 383/12, 384/12, 385/12, 386/12, 387/12, 388/12, 389/12, 390/12, 391/12, 392/12, 393/12, 394/12, 395/12, 396/12, 397/12, 398/12, 399/12, 400/12, 401/12, 402/12, 403/12, 404/12, 405/12, 406/12, 407/12, 408/12, 409/12, 410/12, 411/12, 412/12, 413/12, 414/12, 415/12, 416/12, 417/12, 418/12, 419/12, 420/12, 421/12, 422/12, 423/12, 424/12, 425/12, 426/12, 427/12, 428/12, 429/12, 430/12, 431/12, 432/12, 433/12, 434/12, 435/12, 436/12, 437/12, 438/12, 439/12, 440/12, 441/12, 442/12, 443/12, 444/12, 445/12, 446/12, 447/12, 448/12, 449/12, 450/12, 451/12, 452/12, 453/12, 454/12, 455/12, 456/12, 457/12, 458/12, 459/12, 460/12, 461/12, 462/12, 463/12, 464/12, 465/12, 466/12, 467/12, 468/12, 469/12, 470/12, 471/12, 472/12, 473/12, 474/12, 475/12
(arkusz mapy 14 obj. Wieszcza)



Zgodność kserokopii z oryginałem
10.05.2021
ZBROSŁAWICE

URZĄD GMINY
Zbrosławica
wój. śląskie
42-674 Zbrosławica ul. Oświęcimska 2
tel. 32 233 70 12 fax 32 233 71 00

Z up. WÓJTA
NACZELNIK WYDZIAŁU
Gospodarki Nieruchomościami
Ochrony Środowiska
Beata Dziedzicka

