UCHWAŁA RADY GMINY WIELOWIEŚ
Nr XXV-134/2001 z dnia 6 lipca 2001 r.

w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I ROZWOJOWYCH WIELOWSI - KOTKOWA

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst, Dz. U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami) *),* art. 4 ust. 1 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu akt normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity Dz.U.Nr.62 z 2000r, poz.718), na wniosek Zarządu Gminy Wielowieś

RADA GMINY WIELOWIEŚ

u c h w a l a

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I ROZWOJOWYCH WIELOWSI-KOTKOWA

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

ROZDZIAŁ 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu
ROZDZIAŁ 2: Tereny publiczne
ROZDZIAŁ 3: Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska w tym zakaz zabudowy
ROZDZIAŁ 4: Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w ramach ochrony krajobrazu i wartości kulturowych
ROZDZIAŁ 5: Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów
ROZDZIAŁ 6: Zasady i warunki podziału terenów na działki
ROZDZIAŁ 7: Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenu
ROZDZIAŁ 8: Przepisy końcowe i przejściowe

ROZDZIAŁ 1 Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony na terenie Wielowsi-Kotkowa w Gminie Wielowieś, którego granice określa rysunek planu w skali 1 : 2000.

2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika.

3. Obszar o którym mowa w ust. 1, obejmuje tereny zainwestowane sołectwa Wielowieś – Kotków, wraz z obrzeżem umożliwiającym rozwój przestrzenny Kotkowa.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) Uporządkowanie i modernizacja istniejącej zabudowy, uzupełnienia nową zabudową na działkach położonych przy istniejących uzbrojonych bądź przewidzianych do uzbrojenia drogach .
2) Ustalenie zasad wyposażenia w usługi, komunikację i uzbrojenie terenów z określeniem różnego rodzaju przestrzeni publicznych przy uwzględnieniu zasad ochrony wartości kulturowych i środowiska naturalnego.
3) Umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny o przeznaczeniu podstawowym i urządzenia, oznaczone na rysunku zmiany planu :
   1) mieszkaniowo-usługowe - zabudowa jednorodzinna i zagrodowa, oznaczone symbolem MNR,
   2) pól uprawnych, oznaczone symbolem RP-Ep,
   3) łąk i pastwisk, oznaczone symbolem RP-Ez,
   4) tereny urządzeń komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:
      a) komunikacja drogowa:
         Z - droga zbiorcza,
         L - droga lokalna,
         D - droga dojazdowa,
         Dx – wewnętrzna droga dojazdowa.
   5) zasady obsługi oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu:
      a) EN -linia energetyczna, stacja transformatorowa,

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, ustala i określa się przeznaczenie podstawowe i uzupełniajace.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały.

§ 4

W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z zastrzeżeniem podanym w § 3 ust. 2 i 3, które należy traktować jako obligatoryjne,
2. Ciągi piesze i rowerowe mieszczą się w liniach rozgraniczających dróg i są do uściślenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów.
3. Określenie przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (linia energetyczna EN 20kV i stacja transformatorowa).
4. Stanowiska archeologiczne.
5. Krzyże przydrożne.
6. Strefy ochrony ekspozycji-punkty widokowe.
7. Symbole identyfikacyjne terenów i urządzeń o których mowa w § 3.
8. Symbole identyfikacyjne terenów i urządzeń o których mowa w § 3, gdzie dopisek “st” do symbolu oznacza, że w obrębie tego terenu pobierana będzie jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, która jest określona w § 25 niniejszej uchwały.

§ 5

Podział terenów mieszkaniowo-usługowych na mniejsze działki, winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej i zachowania innych ustaleń niniejszej zmiany planu odnoszących się do tego terenu.

§ 6

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych, należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 4 z równoczesnym uwzględnieniem innych ustaleń planu.

§ 7

1. Na terenach, o których mowa w § 1 ust. 1, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów, wewnętrznych dróg niezbędnych dla obsługi terenów oraz związanych z funkcjonowaniem tych terenów.

2. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji usług handlu o powierzchni sprzedażnej powyżej 1000 m^2.

§ 8

1. Plan zakłada przekształcenie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów. Uwzględnia też istniejący stan własności. W ustaleniach planu regulowane są działania powodujące zmianę stanu istniejącego, poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania, przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska oraz możliwości uzbrojenia terenów w tym dostępności komunikacyjnej.

2. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.

3. Podane w uchwale w § 22 wielkości związane z zapotrzebowaniem na poszczególne media, nie są treścią ustaleń planu, lecz informacją dla prowadzenia polityki przestrzennej.

§ 9

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) *planie* - należy przez to rozumieć ustalenia dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Wielowsi – Kotków o którym mowa w § 1 ust.1 niniejszej uchwały o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) *Uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Wielowieś, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3) *przepisach szczególnych i odrębnych* - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
4) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5000, który stanowi integralną część zmiany planu i jest załącznikiem do niniejszej Uchwały.
5) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6) *przeznaczeniu uzupełniającym* - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
7) *terenie* - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
1) *obszarze* - należy przez to rozumieć obszar objęty planem,

ROZDZIAŁ 2 Tereny publiczne

§ 10

1. Tereny publiczne są przeznaczone dla utrzymania i realizacji zadań publicznych przy założeniu nie naruszania stanu istniejącego terenów o funkcjach publicznych jak drogi o znaczeniu krajowym,

powiatowym i lokalnym.

2. Do terenów, o których mowa w § 10 ust. 1 należą tereny rezerwowane pod utrzymanie istniejącej
drogi zbiorczej o znaczeniu powiatowym, oznaczonej na rysunku planu symbolem: 01-Z1/2 , tereny przeznaczone pod: drogę lokalna 02-L1/2, drogę dojazdową: 03-D1/1, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ulice dojazdowe wewnętrzne dla bezpośredniej obsługi terenów mieszkaniowo-usługowych, mogą być realizowane ze środków innych aniżeli budżetowe.

ROZDZIAŁ 3 Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym zakaz zabudowy

§ 11

1. Położenie części obszaru objętego planem w dolinie potoku i jego dopływu, występowanie w otoczeniu dużych areałów pól oraz terenów łąk i pastwisk, nakazuje utrzymanie otwartych terenów rolnych.
2. W ramach otwartych terenów szczególnej ochronie podlegają obszary pół uprawnych, w tym łąk i pastwisk.

§ 12

1. Do węzłowego obszaru przyrodniczego Ekologicznego Systemu Ochrony rejonu i gminy, włącza się tereny, dla których ustala się ograniczenia dotyczące lokalizacji nowej zabudowy. Tereny te oznaczone są na rysunku planu symbolami: RP-Ep i RP-Ez.
3. Dodatkowe elementy układu przyrodniczego stanowić będą tereny zieleni towarzyszącej zabudowie w ramach strefy mieszkaniowo-usługowej MNR.

4. Użytkowanie terenów, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów usługowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie może powodować szkodliwych oddziaływań tych obiektów i urządzeń dla środowiska i zdrowia ludzi.

5. Ustala się na całym obszarze objętym planem zakaz lokalizacji zakładów i urządzeń szkodliwych dla środowiska, a ewentualne ujemne oddziaływanie na środowisko nie może przekraczać granic posiadanej działki i nie naruszać praw osób trzecich.

6. W stosunku do potoku i jego dopływu, ustala się ochronę brzegów i pasów przybrzeżnych oraz ochronę wód przed zanieczyszczeniami mogącymi mieć wpływ na wody podziemne.
7. Ze względu na brak badań archeologicznych, wymagany jest nadzór archeologiczny nad pracami ziemnymi.

§ 13

Uwzględniając potrzeby ochrony zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego, funkcjonowania strefy mieszkaniowo-usługowej oraz ustaleń zawartych w § 11 i § 12 określa się ogólne zasady dla całego obszaru:

1. Zakazy obowiązują dla:
   1) realizacji obiektów budowlanych i urządzeń szkodliwych dla zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego,
   2) użytkowania terenów i obiektów w sposób szkodliwy dla zdrowia ludzi i środowiska,
   3) składowania odpadów agresywnych dla środowiska,
   4) prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód wgłębnych i powierzchniowych,
   5) nieuzasadnionej likwidacji drzewostanu,
   6) zabudowy doliny potoku.
2. Realizacja wymaga zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów

i obiektów:
1) komunikacja publiczna: ulice, parkingi, ścieżki ruchu pieszego, przystanki autobusowe,
2) obiekty i urządzenia dla obsługi ludności,

3. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się:
1) ograniczenie wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej bazujących na nieekologicznych procesach spalania,
2) zalecenie stosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i przygotowania posiłków, poprzez zastosowanie najnowocześniejszych dostępnych technologii i urządzeń.

ROZDZIAŁ 4 Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w ramach ochrony krajobrazu i wartości kulturowych

§ 14

1. Tereny chronionego krajobrazu:
Tereny upraw rolniczych, w tym łąki i pastwiska, oznaczone symbolami: RP-Ep i RP-Ez.

2. Obiekty i zespoły podlegające ochronie wartości kulturowych:
1) Stanowiska archeologiczne zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski: obszar Nr 93-44: stanowiska Nr 1 (wg AZP nr 15),
2) Krzyże przydrożne:

Kotków przy drodze bocznej do Kotkowa od strony Wielowsi	krzyż z postacią Ukrzyżowanego	1998 r.	marmurowy, lokalizacja, forma krzyża, postać ukrzyżowanego stare

§15
1. Ochrona terenów wymienionych w § 14 polega na zakazie ich likwidacji, lokalizacji obiektów i urządzeń zmieniających ustalone w niniejszej uchwale funkcje podstawowe i dopuszczalne oraz naruszających skalę chronionego krajobrazu.

2. Dla ochrony wartości wynikających z jednorodnych cech architektonicznych wprowadza się nakaz budowy obiektów o podobnym charakterze oraz stosowanie wpisanych w krajobraz jednolitych przykryć dachowych.

1. Dla ochrony stanowisk archeologicznych, ustala się obowiązek zapewnienia nadzoru archeologicznego przy prowadzeniu prac ziemnych.

ROZDZIAŁ 5 Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 16

I - STREFA “1/MNR, 2/MNR “ z wyłączeniem terenów grupy “0”- komunikacyjne:

1/MNR
2/MNR
1) Przeznaczenia podstawowe:
a) tereny mieszkaniowo-usługowe,
b) zabudowa zagrodowa.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) budynki gospodarcze i inwentarskie oraz garaże,
b) obiekty i nieuciążliwe urządzenia usługowe,
c) obiekty i sieci uzbrojenia terenu, miejsca postojowe,

d) zieleń i ogrody przydomowe.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz gospodarczej z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i uzupełnienia, rozbudowy i zmiany przeznaczenia budynków przy zachowaniu wymogów ochrony konserwatorskiej dla obiektów ujętych w rejestrze zabytków,

b) uzupełnienia w drugiej linii istniejących ciągów zabudowy, zabudowaniami o podobnym charakterze przy skomunikowaniu poprzez pierwsze linie zabudowy lub dla nowej zabudowy od strony dróg z ograniczeniem włączeń do drogi 01-Z1/2,

c) dla jednego obiektu (na nowej działce) jednorodzinnego, minimalna działka o pow. 600 m2. Powierzchnia zabudowana działki nie powinna przekraczać 60% ogólnej pow. działki. W przypadku wymiany lub modernizacji istniejącej zabudowy, uzupełniania istniejącego ciągu zabudowy, dopuszcza się utrzymanie mniejszych powierzchni działek oraz przekroczenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy do 70% ogólnej pow. działki,

d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 2,5 kondygnacji nadziemnych = 11,0 m. łącznie z użytkowymi poddaszami, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu,

e) preferowane formy dachów, symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,

f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 1,5 kondygnacji nadziemnych = 9,0 m. łącznie z użytkowymi poddaszami, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu. Preferowane formy dachów symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem jednospadowych o kącie pochylenia od 15° do 30° lub o formach zbliżonych do budynków mieszkalnych,

g) zalecana kolorystyka przykryć dachowych budynków mieszkalnych i gospodarczych: czerwona, czerwono-brązowa lub brązowa, kolorystyka tynków: jasna, stonowana,

h) do czasu realizacji pełnej kanalizacji i odprowadzania ścieków do oczyszczalni grupowej, dopuszcza się stosowanie sprawnych lokalnych rozwiązań dla odprowadzania i oczyszczania ścieków,

i) obsługa komunikacyjna i główne kierunki uzbrojenia terenów od strony dróg: 01-Z1/2, 02-L1/2, 03-D1/1,

4) W ramach przeznaczenia o którym mowa w pkt. 1 i 2, w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej, możliwa jest realizacja usług wbudowanych lub odrębnych obiektów usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, przy zachowaniu następujących wymogów:

a) lokalizacja usług nie może powodować szkodliwych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska oraz zmiany charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki (szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne w odniesieniu do obiektów usługowych, gabarytem i formą nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej jak określono w pkt. 2 i 3). Jako nieuciążliwe uznaje się usługi lub obiekty produkcji rolniczej, których niekorzystny wpływ na środowisko zamyka się wewnątrz obiektu oraz nie przekracza granicy posiadanej przez inwestora działki,

b) wysokość zabudowy usługowej do 11,0 m licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,

c) przeznaczenie min. 20 % ogólnej pow. działki pod zieleń urządzoną,

d) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki,

e) pozostałe ustalenia jak określono w pkt. 2 do 5,

f) minimalna odległość nowej zabudowy liczona w stos. do jezdni jak określono w § 17,

g) dla terenów ogrodzonych, zaleca się cofnięcie bram wjazdowych na odległość min. 4,5 m. od ogrodzenia,

5) Zakazy:

a) zabudowa nowej działki powyżej 60 % ogólnej powierzchni,

b) użytkowanie obiektów kubaturowych bez uprzedniego uzbrojenia terenu, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,

c) lokalizacja obiektów i prowadzenie działalności uciążliwych dla środowiska.

II - STREFA "RP-Ep , RP-Ez " z wyłączeniem terenów grupy "0"- komunikacyjne:

RP-Ep

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) tereny pól uprawnych.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu,
   b) gospodarcze drogi dojazdowe,.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) utrzymanie zespołów pól uprawnych,
   b) utrzymanie zespołów zieleni łąk i pastwisk pośród pół uprawnych,
   c) utrzymanie istniejących potoków, cieków wodnych i wód otwartych
   d) realizacja ciągów i urządzeń uzbrojenia terenu w tym lokalizacja urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownie, oczyszczalnie) oraz związanych z energetyką (stacje transformatorowe),
   e) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej.
4) Zakazy:
   a) zabudowa obiektami nie związanymi z obsługą infrastruktury technicznej,
   b) składowanie odpadów i nieczystości,
   c) nieuzasadniona likwidacja zadrzewień.

RP-Ez

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) tereny łąk i pastwisk, zieleni niskiej i wysokiej.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu,
   b) gospodarcze drogi dojazdowe.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu::
      a. utrzymanie zespołów zieleni łąk i pastwisk w rejonie potoku i jego dopływu, jako elementu głównego systemu ekologicznego gminy i rejonu,
   b) utrzymanie istniejących cieków wodnych i wód otwartych,
   c) realizacja ciągów i urządzeń uzbrojenia terenu w tym lokalizacja urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownie, oczyszczalnie) oraz związanych z energetyką (stacje transformatorowe). Powierzchnia działki urządzeń uzbrojenia terenu nie może przekraczać 0,5 ha w części jednego konturu położonego na gruntach III kl. bonitacyjnej oraz 1,0 ha w części położonej na gruntach IV kl. bonitacyjnej,
   d) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej.
3) Zakazy:
      a. zabudowa obiektami nie związanymi z obsługą infrastruktury technicznej,
   b) składowanie odpadów i nieczystości,
   c) nieuzasadniona likwidacja zadrzewień.

§ 17

GRUPA "0" - KOMUNIKACJA JAKO PRZESTRZENIE PUBLICZNE

01-Z1/2

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) droga zbiorcza relacji Wielowieś-Kamieniec (powiatowa),
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) ciąg pieszy i rowerowy,
   b) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie rozgraniczające poza obszarem istniejącej zabudowy o szerokości min. 18,0 m. W obrębie istniejącej zabudowy dopuszcza się utrzymanie istniejących ogrodzeń pod warunkiem przestrzegania zakazu dalszego ograniczania pasa drogowego,
b) minimalne linie nowej zabudowy 20,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,
c) ciągi piesze i ścieżki rowerowe.

4) Zakazy:
a) bezpośrednie włączenia w obrębie skrzyżowań.

02-L1/2
1) Przeznaczenie podstawowe:
a. droga lokalna.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a. ciąg pieszy i rowerowy,
b. ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) linie rozgraniczające poza obszarem istniejącej zabudowy o szerokości min. 10,0 m. W obrębie istniejącej zabudowy dopuszcza się utrzymanie istniejących ogrodzeń pod warunkiem przestrzegania zakazu dalszego ograniczania pasa drogowego, minimalne linie nowej zabudowy 12,0 m, licząc od osi drogi.
b) ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
4) Zakazy:
a) bezpośrednie włączenia w obrębie skrzyżowań.

03-D1/1
1) Przeznaczenie podstawowe:
a) droga dojazdowa.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) ciąg pieszy i rowerowy,
b) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) linie rozgraniczające poza obszarem istniejącej zabudowy o szerokości min. 7,0 m. W obrębie istniejącej zabudowy dopuszcza się utrzymanie istniejących ogrodzeń pod warunkiem przestrzegania zakazu dalszego ograniczania pasa drogowego, minimalne linie nowej zabudowy 10,0 m, licząc od osi drogi.
b) ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
4) Zakazy:
a) bezpośrednie włączenia w obrębie skrzyżowań.

ROZDZIAŁ 6 Zasady i warunki podziału terenów na działki

§ 18
1. Ustala się zasadę podziału terenów na działki dla ustalonych w planie funkcji i przeznaczenia w sposób nie naruszający granic własności nieruchomości, z zastrzeżeniem podanym w § 5.

2. W sytuacjach szczególnych, gdy istniejące granice nieruchomości uniemożliwiają ich wykorzystanie dla określonych w planie rodzaju zabudowy lub zagospodarowania, oraz kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia ulic i dojazdów zapewniających obsługę komunikacyjną w skali poszczególnych zespołów działek-granice nieruchomości ulegają zmianie.

§ 19

Podziały terenu na działki w granicach jednej własności (prawa do własności), odbywać się mogą przez zainteresowanych w trybie indywidualnym z uwzględnieniem przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami oraz określonych w niniejszym planie zasad obsługi komunikacyjnej.

§ 20

1. Podziały terenów na różnego rodzaju działki budowlane, o których mowa § 18, mogą być dokonywane przy spełnieniu następujących warunków:
   1) jeżeli wydzielenie działki wymaga zmiany granic nieruchomości, wówczas wydzielenie następuje na zgodny wniosek zainteresowanych właścicieli nieruchomości,
   2) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem ulicy oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie następuje przy uwzględnieniu tych warunków.

2. Dokonywanie podziałów o których mowa w ust. 1, wymaga również stosowania przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami oraz ochrony przeciwpożarowej.

§ 21

1. Podziały terenów oznaczonych symbolami: 1/MNR i 2/MNR maja byc dokonywane w dostosowaniu do położenia w stosunku do istniejących ulic: 01-Z1/2, 02-L1/2, 03-D1/2 oraz przy uwzględnieniu istniejącego zainwestowania terenu, w tym udziału zabudowy zagrodowej.

2. Minimalne wielkości działek dla nowej (lub z wydzielonych istniejących zabudowanych działek)
   zabudowy jednorodzinnej:
   - 250 m^2 dla zabudowy zwartej,
   - 350 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
   - 500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej,
   - 900 m^2 dla zabudowy zagrodowej.

3. Minimalne szerokości działek dla nowej zabudowy bliźniaczej -14,5 m, a dla wolnostojącej -18,0 m.

4. Dla zabudowy usługowej powierzchnia działek powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni oraz kształtowania zabudowy dostosowanej do skali wiejskiego krajobrazu.

ROZDZIAŁ 7 Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenu

§ 22

1. Dla prawidłowego funkcjonowania obszaru, a szczególnie zachowania wymogów sanitarnych, określa się strefę uzbrojenia terenu, która obejmuje wszystkie tereny położone w strefach: I i II.

2. Ustala się, że w ramach strefy uzbrojenia terenu, tereny mieszkaniowo-usługowe, usługowe obsługiwane będą infrastrukturą techniczną w zakresie:
   1) zaopatrzenia w wodę z gminnych sieci wodociągowych od strony Wielowsi. W bilansie zapotrzebowania na wodę oraz przy realizacji sieci, należy uwzględnić wymogi ochrony przeciwpożarowej,
   2) odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych, poprzez system kolektorów sanitarnych i odprowadzenie do oczyszczalni ścieków w Wielowsi, lub zastosowanie lokalnych rozwiązań alternatywnych,
   3) kanalizacja deszczowa odprowadzająca ścieki deszczowe poprzez wydzieloną sieć kolektorów lub rowy do odbiorników naturalnych jakie stanowią istniejący potok i jego dopływy,
   4) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci 20 kV. Linie energetyczną

20 kV, oznaczono na rysunku planu symbolem " EN"

Określa się realizacje rozbudowy zaopatrzenia w energię elektryczną przy założeniu :

- dostarczenia potrzebnej energii elektrycznej w ilości ok. 96 MWh / r,
- uzyskanie mocy maksymalnej w szczycie przyłączy ok. P_{nn}= 40 kW,
- uzyskanie mocy maksymalnej w szczycie stacji transformatorowej ok. P_{tr} = 39 kW,
- uzyskanie mocy maksymalnej w szczycie GPZ –tu ok.= 32 kW,
- adaptacji 1 istniejącej stacji transformatorowej dostosowując moc tej stacji do aktualnych potrzeb,
- ułożenia sieci kablowej niskiego napięcia na obszarze opracowania wraz z przyłączami do poszczególnych budynków. Sieć niskiego napięcia mieści się w liniach rozgraniczających wszystkich ulic wymienionych § 10 niniejszej uchwały.

W planie przewiduje się pełne wyposażenie terenu w energię elektryczną. Przyjmuje się zasadę zaopatrzenia Kotkowa poprzez rozbudowę istniejącego systemu.

5) W zakresie zaopatrzenia w gaz.

W ramach rozbudowy obszaru objętego planem przewiduje się dostarczenie gazu przewodowego do wszystkich mieszkań. Ogólne godzinowe zapotrzebowanie gazu w okresie perspektywicznym dla Kotkowa: na przygotowanie posiłków i ciepłej wody użytkowej - ok. 11 m^3/h, na ogrzewanie budynków - ok. 16 m^3/h , razem ok.27 m^3/h . Zaopatrzenie z istniejącej stacji redukcyjno – pomiarowej P_W / P_S o przepustowości 3000 m^2/h - położonej w Wielowsi,

Na terenie zabudowy Kotkowa przewiduje się sieć gazową średnioprężną rozdzielczą, ułożoną wzdłuż dróg z podłączeniami domowymi poprzez reduktory R-10 umieszczone na elewacji budynków.

Przy opracowaniach realizacyjnych należy uwzględnić strefy ochronne dla gazociągów i urządzeń gazowniczych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14. 11. 1995 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (obecnie- Dz.U.Nr.139 z dnia 07.12.1995 r.)

6) W zakresie zaopatrzenia w ciepło.

Potrzeby cieplne istniejącego i projektowanego budownictwa pokrywane będą z indywidualnyc instalacji centralnego ogrzewania w oparciu o czyste nośniki energii.

W planie zakłada się realizację uciepłownienia 50% budownictwa w oparciu o gaz ziemny.

Pozostałe budynki ogrzewane będą przy wykorzystaniu źródeł energii jak: olej opałowy, energia elektryczna, koks i węgiel - w kotłach spełniających aktualne normy ekologiczne.

7) W zakresie telekomunikacji.

System obsługi telekomunikacji wymaga modernizacji w dostosowaniu do potrzeb .

Ogólne zapotrzebowanie sołectwa na stacje telefoniczne dla zabudowy bytowo - komunalnej wynosi: 26 NN. Zakłada się rozbudowy central telefonicznych na obszarze gminy oraz sieci abonenckiej z dopuszczeniem różnych operatorów, ułożenie sieci telefonicznej na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy wraz z podłączeniami do budynków. Zaleca się rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych.

§ 23

1. Na terenach przeznaczonych w planie do nowej zabudowy, ogranicza się jako niezbędne do czasu
   realizacji pełnego programu systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych i urządzeń do ich biologicznego oczyszczania.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się zmiany przebiegu istniejących oraz lokalizację nowych nie uwidocznionych w rysunku planu, przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenów, (w tym stacje transformatorowe sieci elektroenergetyczne średniego, niskiego napięcia oraz przyłącza) na wszystkich terenach, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych oraz uzyskaniu zgody właścicieli nieruchomości.

ROZDZIAŁ 8 Przepisy końcowe i przejściowe

§ 24

Na obszarze objętym planem w granicach jak określono w § 1 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wielowieś zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/29/79 Gminnej Rady Narodowej w Wielowsi z dnia 27.06.1979 r, prolongowany Uchwałą Rady Gminy Wielowieś Nr VIII-47/90 z dnia 21 grudnia 1990 r ogł. W Dz. Urz. Nr 5 poz. 97 z 1990 r, wraz późniejszymi zmianami planu ogólnego zatwierdzonymi Uchwałą Rady Gminy Wielowieś Nr XXXIV/189/94 z dnia 25 maja 1994 r ogł. W Dz. Urz. Nr 13 poz. 125 z 1994 r.

§ 25

1. Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się 30% stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat w stosunku do nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu. Ustalenie stawki 30%, dotyczy nieruchomości położonych w granicach terenów wyróżnionych dopiskiem : “st” (1/MNR,st, 2MNR,st).

2. Dla pozostałych terenów ustala się 0% stawkę.

§ 26

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 27

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Wielowieś.

§ 28

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

Projekt planu wykonany został przez S.C. Pracownię Urbanistyczną “PLAN” i obejmuje:

USTALENIA PLANU - stanowiące treść uchwały Rady Gminy Wielowieś
RYSUNEK PLANU - stanowiący załącznik do uchwały Rady Gminy Wielowieś

Projektant prowadzący sporządzanie planu:
mgr inż. Janusz Cubała - uprawnienia urbanistyczne Nr 122/87
+ podstawowy zespół projektowy:
mgr Jadwiga Kiełbińska-Cubała - uprawnienia urbanistyczne nr 1386/94
mgr inż. arch. Jacek Mogielicki
mgr inż. Barbara Zemela - uprawnienia wod-kan. nr 261/77
proj. Elżbieta Sołtysik- elektroenergetyka
Anna Cubała
mgr Barbara Gołąb – ochrona wartości kulturowych i krajobrazu

Ze strony Urzędu Gminy w Wielowsi przy sporządzaniu planu współdziałał:
Zastępca Wójta Gminy - mgr inż. Ginter Skowronek

Wielowieś, lipiec 2001 r.