UCHWAŁA Nr XXXVI-204/02 RADY GMINY WIELOWIEŚ
z dnia 8 października 2002 r.

w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I ROZWOJOWYCH SOŁECTWA GAJOWICE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591) 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) na wniosek Zarządu Gminy Wielowieś

RADA GMINY WIELOWIEŚ

u c h w a l a

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I ROZWOJOWYCH SOŁECTWA GAJOWICE

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 zakazy 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 Gajowic 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 Gajowice, wraz z obrzeżem umożliwiającym rozwój przestrzenny tego sołectwa.

§ 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) zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej - oznaczone symbolem MNR,
2) zieleni wysokiej - oznaczone symbolem ZW,
3) łąk i pastwisk - oznaczone symbolem RP-Ez,
4) pól uprawnych - oznaczone symbolem RP-Ep,

5) pól uprawnych z dopuszczeniem zabudowy - oznaczone symbolem RP-m
6) sieci i urządzenia z zakresu urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu: EN -linia elektroenergetyczna 20kV, Tr - stacja transformatorowa,
7) tereny urządzeń komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:
a) L - droga lokalna,
b) D - drogi dojazdowe,
c) Dw - drogi dojazdowe wewnętrzne.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, ustala i określa się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.
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, które należy traktować jako obligatoryjne.
2. Określenie przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (linia energetyczna EN 20kV i stacja transformatorowa).
4. Obiekty kultu religijnego (krzyże przydrożne, kapliczki),
5. Droga historyczna,
6. Stanowiska archeologiczne.
7. Obiekty architektury i budownictwa, chronione z uwagi na wartości kulturowe,
8. Droga historyczna,
9. Strefy ochrony konserwatorskiej “B” i “W”, .
10. Punkty widokowe.
11. Symbole identyfikacyjne terenów i urządzeń o których mowa w § 3.

§ 5

Podział terenów na mniejsze działki, winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej i zachowania innych ustaleń 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

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.

§ 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 (w tym pokłady mapowe, numery dróg i nazwy ulic), nie są treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.
3. Rysunek pomocniczy dotyczy: “Zasad uzbrojenia terenów” – nie stanowi prawa miejscowego i jako załącznik graficznym Nr-2 do uchwały - jest informacją dla prowadzenia polityki przestrzennej. Na rysunku pomocniczym występują oznaczenia:
W - wodociągi istniejące,
Wc- cieki wodne,
Ks - kanalizacja sanitarna - projektowana,

NO - oczyszczalnia ścieków sanitarnych- projektowana,
EN20kV - istniejące linie elektroenergetyczne 20kV,
Tr - istniejące stacja transformatorowe 20/04kV,
Gs - istniejące i projektowane gazociągi średniego ciśnienia,
Tk - sieć telekomunikacyjna.

§ 9

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) *planie* - należy przez to rozumieć ustalenia dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Gajowice 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 1:2000, który stanowi integralną część 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,
8) *obszarze* - należy przez to rozumieć obszar objęty planem,
9) *dojazdach nie wydzielonych* - należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu ciągłymi liniami rozgraniczającymi istniejące i konieczne do wykonania wewnętrzne drogi/ulice dojazdowe, które są i będą niezbędne dla zapewnienia dojazdów do działek i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być korygowany i ustalany na etapie projektowania inwestycji, w tym projektów podziału terenu na działki budowlane.

ROZDZIAŁ 2 Tereny publiczne

§ 10

1. Tereny publiczne są przeznaczone dla utrzymania i realizacji celów publicznych przy założeniu nie naruszania stanu istniejącego terenów o funkcjach publicznych jak drogi o znaczeniu wojewódzkim, powiatowym i lokalnym.
2. Do terenów, o których mowa w § 10 ust. 1 należą tereny rezerwowane pod utrzymanie istniejącej drogi lokalnej o znaczeniu powiatowym, oznaczonej na rysunku planu symbolem: 01-L1/2 , tereny przeznaczone pod: drogi dojazdowe: 02-D1/1, 03-D1/1, 04-D1/1, 05-D1/1, 06-D1/1. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ulice dojazdowe wewnętrzne (Dw) 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 zakazy zabudowy

§ 11

1. Położenie obszaru objętego planem 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, łącznie z łąkami i pastwiskami.

§ 12

1. Do głównego układu przyrodniczego rejonu i gminy, zalicza się tereny, dla których ustala

się ograniczenia dotyczące lokalizacji nowej zabudowy. Tereny te oznaczone są na rysunku planu symbolami: RP-Ep i RZ-Ez.

3. Dodatkowe elementy układu przyrodniczego stanowić będą tereny zieleni towarzyszącej zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej MNR.

3. Zakazy dotyczące użytkowanie oraz lokalizacji terenów obiektów ustalone są w § 13 uchwały.

§ 13

Uwzględniając potrzeby ochrony zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego, funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz ustaleń zawartych w § 11 i § 12, określa się ogólne zakazy oraz zasady i nakazy dla wszystkich terenów objętych planem:

1. Zakazy obowiązują dla:

1) realizacji i użytkowania obiektów budowlanych i urządzeń, uciążliwych dla sąsiednich terenów,

2) realizacji i użytkowania obiektów budowlanych i urządzeń emitujących zanieczyszczenia w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne, określone w przepisach ochrony środowiska (w tym dla zdrowia ludzi),

3) realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej ustalonej w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o zagospodarowani przestrzennym,

4) gromadzenia odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów szczególnych z zakresu gospodarki odpadami,

5) składowania odpadów, w tym niebezpiecznych dla środowiska,

6) prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i wgłębnych, w tym Głównych Zbiorników Wód Podziemnych,

7) nieuzasadnionej likwidacji wysokiego drzewostanu.

2. Zasady i nakazy obowiązują:

1) dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się:

a) ograniczenie wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej bazujących na nieekologicznych procesach spalania,

b) zalecenie stosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i przygotowania posiłków, poprzez zastosowanie najnowocześniejszych dostępnych technologii i urządzeń.

2) Realizacja zainwestowania terenów, wymaga zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:

a) komunikacja: ulice, parkingi, ścieżki ruchu pieszego,

b) związanych z obsługą ludności.

3) Naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów, urządzeń hydrotechnicznych, melioracji szczegółowej t.j. rowów otwartych i drenażu, wymaga przebudowy urządzeń istniejących oraz budowy nowych. Działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń melioracyjnych, należy wykonywać w uzgodnieniu z administratorem tych urządzeń.

4) Ustala się nakaz ograniczenia hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy danego terenu, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu sąsiedniego.

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

§ 14

1. Tereny chronionego krajobrazu:

1) upraw rolniczych, w tym łąki i pastwiska, oznaczone symbolami: RP-Ep i RP-Ez,

2. Obiekty i zespoły podlegające ochronie wartości kulturowych chronione prawem miejscowym:

1) obiekty architektury i budownictwa:

- kaplica w centrum wsi

2) krzyże i kapliczki przydrożne:
   - obok posesji nr 7
3) stanowisko archeologiczne nr 3.
4) obsadzenia lipami i uzupełnienia dębami - przy drodze 01-L1/2.

3. Wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:
strefa "B" pośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmuje obszar, zachowanego układu urbanistycznego z tradycyjną zabudową oraz dawnego folwarku, podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy. Koniecznym jest zapewnienie użytkowania obiektom. Należy dążyć do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości zabytkowej obiektów. Ze względu na konieczność zapewnienia użytkowania a co zatem idzie wprowadzania współczesnych technologii oraz ewentualnej zmiany pierwotnej funkcji dopuszczalna jest wymiana obiektów kubaturowych nie posiadających wartości kulturowych (obiekty powstałe lub całkowicie przekształcone po 1945 r) oraz wprowadzenie nowych przy założeniu dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły oraz harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.
strefa "W" obejmuje obszar o domniemanej, na podstawie badań lub innych wskazówek, zawartości reliktów archeologicznych, które to obszary powinny być zastrzeżone jako tereny obserwacji archeologicznej. Większość obszaru objętego planem znajduje się w obrębie tej strefy. W przypadku prowadzenia prac ziemnych (fundamenty pod duże obiekty, wykopy pod uzbrojenie terenu) na terenach objętych strefą - należy prowadzić obserwację połączoną z nadzorem archeologicznym przy zastrzeżeniu w warunkach lokalizacji inwestycji ewentualnej możliwości wystąpienia znalezisk i stanowisk archeologicznych co będzie się wiązało z koniecznością przeprowadzenia badań na obszarze zagrożonym.

§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.
   Dla ochrony wartości wynikających z jednorodnych cech architektonicznych wprowadza się nakaz budowy obiektów o podobnym charakterze oraz stosowanie wpisanych w krajobraz jednolitych
2. Wszelkie prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. W przypadku prowadzenia prac remontowych i adaptacyjnych, na obiektach sprzed 1945 r. objętych ochroną w niniejszej planie, należy uzyskać pozytywną opinię konserwatorską.
4. W przypadku koniecznych wyburzeń obiektów sprzed 1945 r, należy każdorazowo uzyskać pozytywną opinię konserwatorską oraz wykonać dla nich konieczną dla celów archiwalnych dokumentację konserwatorską.
5. Prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego, winny być poprzedzone archeologicznymi badaniami ratowniczymi.
6. Punkty widokowe, wyznaczono w miejscach gdzie szczególny nacisk należy położyć na ochronę zachowanych dotychczas widoków. Wszelka nowo powstająca zabudowa kubaturowa widoczna z tych punktów (także kształtowanie niskiej i wysokiej zieleni) powinna posiadać odpowiednią skalę oraz gabaryty wymagane dla zachowania i kształtowania ekspozycji widokowej z uwzględnieniem innych ustaleń uchwały.

ROZDZIAŁ 5 Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 16

1/MNR, 2/MNR

1) <u>Przeznaczenia podstawowe:</u>
   a. zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
   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,
   e. dojazdy nie wydzielone.
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, z uwzględnieniem wymogów wynikających z położenia w strefach ochrony konserwatorskiej "B" i "W",
   b. uzupełnienia w drugiej linii istniejących ciągów zabudowy, zabudowaniami o podobnym charakterze,
   c. dla jednego obiektu (na nowej działce), powierzchnia zabudowana działki nie powinna przekraczać 60% ogólnej pow. działki. W przypadku wymiany lub modernizacji istniejącej zabudowy, uzupełniania istniejącego ciągu zabudowy, dopuszcza się przekroczenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy do 70% ogólnej pow. działki,
   d. maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 3,0 kondygnacji nadziemnych, do 12,0 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 do 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. W przypadku zabudowy zagrodowej, w tym utrzymanie zabudowy istniejącej - dopuszcza się zwiększenie wysokości budynków z zaleceniem nie przekraczania wysokości ustalonej dla zabudowy mieszkaniowej
   g. zalecana kolorystyka przykryć dachowych budynków mieszkalnych i gospodarczych: czerwona, czerwono-brązowa lub brązowa, kolorystyka tynków: jasna, stonowana,
   h. dla zabudowy usługowej, zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie posiadanej działki poza jezdniami dróg,
   i. obsługa komunikacyjna i uzbrojenia terenów 1/MNR od strony dróg: 01-L1/2, 02-D1/1, 03-D1/1, 04-D1/1, 05-D1/1 i Dw,
   j. obsługa komunikacyjna i uzbrojenia terenu 2/MNR od strony drogi: 06-D1/1,
   k. minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17.
4) Zakazy:
   a. użytkowanie obiektów kubaturowych bez uprzedniego uzbrojenia terenu, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

II - STREFA "RP-Ep , RP-m, 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. dojazdy nie wydzielone.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a. utrzymanie zespołów pól uprawnych,
   b. utrzymanie zespołów zieleni łąk i pastwisk pośród pół uprawnych,
   c. utrzymanie istniejących 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 produkcją rolniczą i obsługą infrastruktury technicznej,
b. nieuzasadniona likwidacja zadrzewień.

RP-m

1) Przeznaczenie podstawowe:
a. pola uprawne, łąki i pastwiska,

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a. zabudowa jednorodzinna i zagrodowa.
b. obiekty i sieci uzbrojenia terenu, dojazdy nie wydzielone,
c. zieleń i ogrody przydomowe.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
Jak dla terenów MNR

4) Zakazy:
Jak dla terenów MNR.

RP-Ez

1) Przeznaczenie podstawowe:
a. tereny łąk i pastwisk, zieleni niskiej i wysokiej,
b. główny system przyrodniczy gminy i rejonu.

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a. ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu,
b. dojazdy nie wydzielone.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a. realizacja ciągów i urządzeń uzbrojenia terenu w tym lokalizacja urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownie, oczyszczalnie) oraz związanych z energetyką (stacje transformatorowe),

4) Zakazy:
a. zabudowa obiektami nie związanymi z obsługą infrastruktury technicznej,
b. nieuzasadniona likwidacja zadrzewień.

III - STREFA "ZW" z wyłączeniem terenów grupy "0"- komunikacyjne:

ZW

1) Przeznaczenie podstawowe:
a. zieleń wysoka.

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a. system zieleni wsi.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a. utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej,
b. uwzględnienie zasad ochrony przeciwpożarowej.

4) Zakazy:
a. zabudowa obiektami kubaturowymi,
b. nieuzasadniona likwidacja zadrzewień.

§17

GRUPA "0" - KOMUNIKACJA

01-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. utrzymanie jako minimalnych linii rozgraniczających, zgodnie z własnością drogi,
   b. minimalne linie nowej zabudowy 15,0 m. licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,
   c. ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
4) Zakazy:
   a. bezpośrednie włączenia w obrębie skrzyżowań z innymi drogami,
   b. zmniejszenie linii rozgraniczających i linii zabudowy.

02-D1/1, 03-D1/1, 04-D1/1, 05-D1/1, 06-D1/1
1) Przeznaczenie podstawowe:
   a. drogi dojazdowe.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a. ciągi piesze i rowerowe,
   b. ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a. utrzymanie linii rozgraniczających (jako minimalnych), zgodnie z własnością drogi,
   b. ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
4) Zakazy:
   a. bezpośrednie włączenia w obrębie skrzyżowań z innymi drogami,
   b. zmniejszenie linii rozgraniczających i linii zabudowy.

Dw - wewnętrzne drogi dojazdowe.
   a. dla dróg istniejących utrzymanie szerokości (jako minimalnych) w obecnych liniach rozgraniczających. W ramach pasów drogowych, przeprowadzenie ciągów uzbrojenia terenu. Minimalne linie zabudowy: 5,0 m, licząc od linii rozgraniczających ulicy,
   b. dla dróg projektowanych nieujawnionych na rysunku planu, minimalne linie rozgraniczające 5,0m. W ramach pasów drogowych, przeprowadzenie ciągów uzbrojenia terenu. Minimalna odległość nowej zabudowy: 5,0 m, licząc od linii rozgraniczających ulicy.

Ciągi piesze i rowerowe mieszczą się w liniach rozgraniczających dróg i są do uściślenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów.

ROZDZIAŁ 6 Zasady i warunki podziału terenów na działki

§ 18

1. Ustala się zasadę podziału terenów na działki dla ustalonych w zmianie planu funkcji i przeznaczenia
   w sposób nie naruszający granic własności nieruchomości, z zastrzeżeniem podanym w § 5 oraz w § 20 ust. 2 i § 21.
2. W sytuacjach szczególnych, gdy istniejące granice nieruchomości uniemożliwiają ich wykorzystanie dla określonych w zmianie planu 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 zmianie planu zasad obsługi komunikacyjnej.

§ 20

1. Podziały terenów na różnego rodzaju działki budowlane, o których mowa § 19, 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.

§ 21

1. Podziały terenów położonych w poszczególnych strefach w dostosowaniu do położenia w stosunku do określonych w planie przyległych do tych terenów dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych, w tym wewnętrznych oraz dróg dojazdowych nie ujawnionych, przy uwzględnieniu istniejącego zainwestowania terenu, w tym udziału zabudowy zagrodowej.
2. Minimalne wielkości działek dla nowej (lub z wydzielonych istniejących zabudowanych działek) zabudowy jednorodzinnej:
   - 320 m2 dla zabudowy zwartej,
   - 500 m2 dla zabudowy bliźniaczej,
   - 600 m2 dla zabudowy wolnostojącej,
   - 1000 m2 dla zabudowy zagrodowej

   Plan nie limituje powierzchni działek istniejących.
3. Minimalne szerokości działek dla 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. Ustala się, że w ramach strefy uzbrojenia terenu, tereny mieszkaniowo-usługowe i zabudowy zagrodowej obsługiwane będą infrastrukturą techniczną w zakresie:
   1) zaopatrzenie w wodę z gminnych sieci wodociągowych z uwzględnieniem w określaniu zapotrzebowania na wodę, utrzymaniu i realizacji sieci – wymogów ochrony przeciwpożarowej,
   2) odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych, poprzez modernizację istniejących urządzeń oraz budowę nowych kolektorów sanitarnych odprowadzających ścieki do projektowanej oczyszczalni. Dostosowanie systemu lub rozwiązań alternatywnych do zlewni, które wyodrębniają się w poszczególnych strefach: I do II.
   3) zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejących linii 20kV z zapewnieniem dwustronnego zasilania i utrzymaniem i modernizacja istniejących oraz w zależności od zwiększonego zapotrzebowania - budową nowych stacji transformatorowych. Linię elektroenergetyczną 20 kV, oznaczono na rysunku planu symbolem “EN”, stacje transformatorowe symbolem Tr,
   4) zaopatrzenia w gaz poprzez dostarczenie gazu przewodowego do wszystkich mieszkań, siecią gazową średniego ciśnienia ułożoną w układzie pierścieniowym wzdłuż ulic i dróg komunikacyjnych z podłączeniami domowymi poprzez reduktory zamieszczone na elewacji budynków. Dopuszcza się zastosowanie innych systemów.

   Gazyfikacja obszaru objętego planem wymaga spełnienia techniczno- ekonomicznych warunków podłączenia oraz realizacji w oparciu o zgłoszone potrzeby potencjalnych odbiorców gazu. Przy utrzymaniu realizacji gazociągów i zabudowy, należy uwzględniać strefy i odległości dla gazociągów i urządzeń gazowniczych zgodnie przepisami szczególnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

5) zaopatrzenia w ciepło przy założeniu, że potrzeby cieplne istniejącego i projektowanego budownictwa pokrywane będą z indywidualnych 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.

6) telekomunikacji. System obsługi telekomunikacji wymaga modernizacji dostosowanym do aktualnych potrzeb. 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. Ustala się utrzymanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej, z możliwością przebudowy i przełożenia w uzgodnieniu na etapie realizacji inwestycji z aktualnymi właścicielami i operatorami tych sieci.

§ 23

1. Podane w § 22 ust. 2 propozycje dotyczące uzbrojenie terenu, za wyjątkiem sieci i urządzeń ustalonych w rysunku planu, określają wyłącznie zasady uzbrojenia terenu i jako takie nie stanowią szczegółowego programu, w formie prawa miejscowego. Szczegółowe programy, pozostają do ustalenia w projektach budowlanych i w decyzjach pozwolenia na budowę.
2. Na terenach przeznaczonych w planie do nowej zabudowy, dopuszcza się jako niezbędne do czasu realizacji pełnego programu systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych i urządzeń do ich biologicznego oczyszczania. Dopuszcza się też realizację sprawnych oczyszczalni odprowadzających ścieki do wód lub ziemi na podstawie ważnego pozwolenia wodno-prawnego.
3. Na terenach objętym planem dopuszcza się zmiany przebiegu istniejących nie uwidocznionych w rysunku planu przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych związanych z obsługą zagospodarowania terenów (w tym stacje transformatorowe, przyłącza do sieci), za wyjątkiem sieci wymagających stref bezpieczeństwa (np. gazociągi wysokiego ciśnienia linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia), na wszystkich dopuszczonych dla przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń uzbrojenia terenach, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych.

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

Zgodnie z art.10 ust. i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się zerową stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowych opłat w stosunku do nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu. Ustalenie stawki zerowej dotyczy wszystkich nieruchomości położonych w obrębie terenów objętych planem.

§ 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.

Plan 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
Rysunek pomocniczy, który określa zasady uzbrojenia terenu

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 Mogielnicki
mgr inż. Barbara Zemela - uprawnienia wod-kan. nr 261/77
proj. Elżbieta Sołtysik- elektroenergetyka
mgr Barbara Gołąb – ochrona wartości kulturowych i krajobrazu
Joanna Rosłaniec-Bielec – opracowanie komputerowe
+ asystenci

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

Wielowieś – 8.10.2002 r.