UCHWAŁA Nr XXXVI-205/02 RADY GMINY WIELOWIEŚ
z dnia 8 października 2002 r.

w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I ROZWOJOWYCH SOŁECTWA KIELECZKA

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 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), na wniosek Zarządu Gminy Wielowieś

RADA GMINY WIELOWIEŚ

u c h w a l a

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I ROZWOJOWYCH SOŁECTWA KIELECZKA

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 sołectwa Kieleczka 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 Kieleczka 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 oraz wyznaczenie stref aktywizacji gospodarczej sołectwa.
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) usług innych, oznaczone symbolem XU,
   3) produkcyjno-usługowe i inżynierii, oznaczone symbolem PGu,
   4) pól uprawnych oznaczone symbolem RP-Ep,
   5) pól uprawnych z dopuszczeniem zabudowy, oznaczone symbolem RP-m,
   6) łąk i pastwisk, oznaczone symbolem RP-Ez,
   7) zieleni niskiej, oznaczonej symbolem ZN,
   8) zieleni leśnej, oznaczonej symbolem RL,
   9) wód otwartych, oznaczone symbolem WO, cieki wodne oznaczone symbolem Wc,
   10) tereny urządzeń komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami:
      a) komunikacja drogowa:
         G - drogi główne,
         Z - droga zbiorcza,
         L -drogi lokalne,
         D -drogi dojazdowe,
         Dw –drogi dojazdowe wewnętrzne.
      b) komunikacja kolejowa:
         KK – kolej.
   10) zasady obsługi oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu:
      a) EN -linie energetyczne,
      b) Tr - stacje transformatorowe,

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, ustala i określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

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.

§ 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,
2. Ochrona wartości kulturowych i krajobrazu :
   a) krzyże przydrożne,
   b) stanowiska archeologiczne,
   c) drogi obsadzone,
   d) drogi historyczne,
   e) punkty widokowe.
3. Określenie przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Symbole identyfikacyjne terenów i urządzeń o których mowa w § 3,
5. Dodanie do symboli identyfikacyjnych terenów o których mowa w § 3, dopisku “st” (np- PGU,XU,st) oznacza, że w obrębie tego terenu będzie pobierana jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia zmian planu, która jest określona w § 25 niniejszej uchwały.

§ 5

Podział terenów mieszkaniowo-usługowych i produkcyjno-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 i § 5 z równoczesnym uwzględnieniem innych ustaleń planu.

§ 7

Na terenach, o których mowa w § 1 ust. 1 za wyjątkiem wód, lasów i podlegającej ochronie zieleni wysokiej, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wewnętrznych ulic niezbędnych dla obsługi terenów oraz związanych z funkcjonowaniem tych terenów urządzeń rekreacyjnych i zieleni urządzonej.

§ 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 (podkłady mapowe, nazwy) nie jest 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,
   - Ktp - kolektor tłoczny – projektowany,
   - P - przepompownie ścieków sanitarnych- projektowane,
   - EN20kV - istniejąca linia elektroenergetyczna 20kV,
   - Tr - istniejąca stacja transformatorowe 20/04kV,
   - Gs - istniejące 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 Kieleczka, 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 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 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:
   1) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: XU,
   2) tereny rezerwowane pod utrzymanie istniejących dróg głównych i zbiorczych o znaczeniu wojewódzkim i powiatowym oznaczone na rysunku planu symbolami: 01-G1/2-2/2 i 02-G1/2 , 03-Z1/2, tereny przeznaczone pod: drogi lokalne 04-L1/2, 05-L1/2, drogi dojazdowe: 06-D1/1, 07-D1/1, 08-D1/1, 09-D1/2, 010-D1/1, 011-D1/1,
   3) obiekty oraz urządzenia istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej.
3. Usługi zlokalizowane na terenach publicznych, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ulice dojazdowe 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 dolinach potoków, występowanie 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 głównego systemu przyrodniczego rejonu i gminy, zalicza się tereny, dla których ustala się ograniczenia dotyczące lokalizacji nowej zabudowy. Tereny te oznaczone są na rysunku planu symbolami: ZN, RL, RP-Ep i RP-Ez.

§ 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,
   8) zabudowy dolin cieków wodnych, za wyjątkiem sieci i urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków. Lokalizacja oczyszczalni/przepompowni ścieków lub innych obiektów i urządzeń w dolinie cieku, wymaga uwzględnienia przepisów z zakresu ochrony przeciwpowodziowej określonych w przepisach szczególnych.
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,

c) rekreacyjno-wypoczynkowych.

3) W stosunku do cieków wodnych, ustala się nakaz ochrony brzegów cieków i wysokich brzegów dolin tych cieków.

4) Naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów, linii brzegowej 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.

5) 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 ochrony krajobrazu:
   1) zadrzewienia, oznaczone symbolem: -RL,
   2) tereny upraw rolniczych, w tym łąki i pastwiska, oznaczone symbolami: RP-Ep i RP-Ez,
   3) wody otwarte oznaczone symbolem: W.
2. Obiekty i zespoły podlegające ochronie wartości kulturowych na mocy prawa miejscowego:
   1) Obiekty zabytkowe wg wykazu:
      a) krzyże przydrożne:
      - przy drodze polnej k. XIX w,
      - przy drodze dojazdowej z drogi Olesno -Wielowieś, przed zabudową, XIX/XX w.
   2) Stanowisko archeologiczne, numer 1 - oznaczone na obszarze 92-44 Archeologicznego Zdjęcia Polski numerem 25.

§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.
3. W przypadku prowadzenia prac remontowych i adaptacyjnych, na obiektach objętych ochroną w niniejszym 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. Wszelkie prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
7. 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

I - STREFA "1/MNR, 2/MNR, 3/MNR z wyłączeniem terenów grupy "0"- komunikacyjne:

1/MNR, 2/MNR, 3/MNR

1) Przeznaczenia podstawowe:
   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,
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 = 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. Dla budynków inwentarskich i składowych dopuszcza się zwiększenie wysokości do 15,0 m, liczonej od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
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: 04-L1/2 i Dw,
j. obsługa komunikacyjna i uzbrojenia terenów 2/MNR od strony dróg: 05-L1/2, 09-D1/2 i Dw,
k. obsługa komunikacyjna i uzbrojenia terenów 3/MNR od strony dróg: 06-D1/1, 07-D1/1,08-D1/1, 010-D1/1, 11-D1/1 i Dw
l. minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17.
ł. dla terenów ogrodzonych zaleca się cofnięcie bram wjazdowych na odległość min. 4,0 m od ogrodzenia

4) W ramach przeznaczenia o którym mowa w pkt. 1 i 2, w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się realizację usług wbudowanych lub odrębnych obiektów usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej przy zachowaniu następujących wymogów:
   a. lokalizacja usług nie może powodować 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 12,0 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. 3 ppkt. d do f

5) Zakazy:
a. zabudowa nowej działki powyżej 60 % ogólnej powierzchni,
b. realizacja obiektów kubaturowych bez uprzedniego uzbrojenia terenu, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

II - STREFA XU " z wyłączeniem terenów grupy "0"- komunikacyjne:

XU

1) Przeznaczenie podstawowe:
a. usługi inne

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a. obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego,
b. parkingi i garaże, dojazdy nie wydzielone.
c. urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
d. zieleń towarzysząca usługom.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a. utrzymanie i modernizacja istniejących usług, realizacja nowych usług,
b. zapewnienie potrzeb parkingowych w ramach działki,
c. przy przebudowie i rozbudowie, preferowane formy dachów: dwuspadowe
d. dachy symetryczne z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
e. główne kierunki wjazdów oraz uzbrojenia działki od strony ulicy-drogi 03-ZP1/2 i 05-L1/2,
f. minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17.

III - STREFA "ZN i RL" z wyłączeniem terenów grupy "0"- komunikacyjne:

ZN

1) Przeznaczenie podstawowe:
a. tereny zieleni niskiej.

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

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a. utrzymanie przestrzeni zieleni wysokiej,
b. ochrona i uporządkowanie zespołu przy założeniu utrzymania i uzupełnienia istniejącego drzewostanu,

4) Zakazy:
a. nieuzasadniona względami bezpieczeństwa i zabiegami pielęgnacyjnymi, likwidacja istniejącego drzewostanu,

RL

1) Przeznaczenie podstawowe:
a. tereny zieleni wysokiej o charakterze leśnym.

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a. otulina cieku wodnego.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a. utrzymanie przestrzeni zieleni wysokiej, w tym leśnej,
b. ochrona i uporządkowanie zespołu przy założeniu utrzymania i uzupełnienia istniejącego drzewostanu,

4) Zakazy:

a. nieuzasadniona względami bezpieczeństwa i zabiegami pielęgnacyjnymi, likwidacja istniejącego drzewostanu.

IV - STREFA "PGu, XU" z wyłączeniem terenów grupy "0"- komunikacyjne:

PGu,XU

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a. zabudowa usługowo- produkcyjna i inżynierii,
   b. usługi inne.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a. obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego,
   b. parkingi i garaże oraz dojazdy nie wydzielone,
   c. urządzenia i sieci uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a. zabudowa obiektami kubaturowymi do 50% ogólnej pow. terenu,
   b. przeznaczenie min. 15 % ogólnej pow. działki pod zieleń urządzoną,
   c. zapewnienie realizacji potrzeb parkingowych w ramach działki,
   d. maksymalna wysokość budynków do 3,0 kondygnacji nadziemnych = 15,0m, łącznie z użytkowymi poddaszami, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
   e. preferowane formy dachów, dwuspadowe symetryczne z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
   f. główne kierunki wjazdów oraz uzbrojenia terenów od strony dróg: 02-G1/2 i 09-D1/2,
   i. minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17.
4) Zakazy:
   a. utrzymanie i realizacja obiektów bez zapewnienia sprawnej gospodarki wodno-ściekowej,
   b. naruszenie linii rozgraniczających i linii zabudowy dróg 010G1/2-2/2, 02G1/2.

V - 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. utrzymanie zespołów zieleni łąk i pastwisk w dolinach potoków oraz w rejonie dopływów tych potoków, jako elementu głównego systemu przyrodniczego gminy i rejonu,
   b. utrzymanie istniejących cieków wodnych i wód otwartych potoku,
   c. realizacja ciągów i urządzeń uzbrojenia terenu w tym lokalizacja urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownie, oczyszczalnie) oraz związanych z energetyką (stacje transformatorowe),
   d. uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowych, w tym miejsc do czerpania wody.
4) Zakazy:
   a. zabudowa obiektami nie związanymi z obsługą infrastruktury technicznej,
   b. nieuzasadniona likwidacja zadrzewień.

VI - STREFA "W" z wyłączeniem terenów grupy "0"- komunikacyjne:

W 1)
Przeznaczenie podstawowe:
   a. tereny wód otwartych - stawów,
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a. główny system ekologiczny gminy i rejonu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a. odpowiednie utrzymanie urządzenie koryt potoków i ich dopływów oraz brzegów stawów, wraz ich bezpośrednim otoczeniem,
   b. przy przekroczeniach potoku i cieków ulicami i ciągami pieszymi stosowanie mostów i przepustów zapewniających przepływy wód burzowych ,
   c. uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej, w tym miejsc czerpania wody.
4) Zakazy:
   a. likwidacja potoku i dopływów oraz dewastacja terenów przybrzeżnych,,
   b. odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków sanitarnych i innych.

§ 17
GRUPA "0" - KOMUNIKACJA
00-KK
1) Przeznaczenie podstawowe:
   a. tereny kolejowe
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a. ciągi uzbrojenia terenu,
   b. urządzenia związane z ochroną środowiska i bezpieczeństwem ruchu
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a. utrzymanie linii rozgraniczających w granicach własności kolei,
   b. minimalne linie nowej zabudowy 25,0 m. licząc od skrajnej szyny toru zewnętrznego oraz 20,0m, licząc od granicy obszaru kolejowego,
4) Zakazy:

a. organizacja niezabezpieczonych przejazdów drogowych.

01-G1/2- 2/2

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a. droga główna (wojewódzka nr 901),
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 istniejącą własnością drogi,
   b. dopuszcza się w okresie przejściowym funkcjonowanie jednej jezdni z jej poszerzeniem,
   c. minimalne linie nowej zabudowy 25,0 m. licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni
   d. ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
4) Zakazy:
   a. bezpośrednie włączenia w obrębie skrzyżowań z innymi drogami,
   b. zmniejszenie linii rozgraniczających i linii zabudowy.

02-G1/2

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a. droga główna (wojewódzka nr 907),
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 istniejąca własnością drogi,
   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 z innymi drogami,
   b. zmniejszenie linii rozgraniczających i linii zabudowy.

03-Z1/2

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a. droga zbiorcza.
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 20,0 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.

04-L1/2, 05-L1/2

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a. drogi lokalne
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a. ciągi piesze i rowerowe,
   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.

06-D1/1, 07-D1/1, 08-D1/1, 09-D1/2, 010-D1/1, 011-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. utrzymanie jako minimalnych linii rozgraniczających, 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
1) Przeznaczenie podstawowe:
   a. drogi dojazdowe wewnętrzne. do zabudowań i użytków rolnych..
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a. ciągi piesze i rowerowe, uzbrojenie terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a. utrzymanie jako minimalnych linii rozgraniczających, zgodnie z istniejącą własnością drogi,
   b. minimalne linie nowej zabudowy 8,0 m licząc od osi jezdni oraz nie mniej niż 5,0m, licząc od linii rozgraniczającej
4) Zakazy:
   a. bezpośrednie włączenia w obrębie skrzyżowań z innymi drogami,
   b. zmniejszenie linii rozgraniczających i linii zabudowy.

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 § 19 i § 20.
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 planie 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 (w tym nieujawnionych dróg dojazdowych) 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, 2/MNR i 3/MNR, w dostosowaniu do położenia w stosunku do istniejących określonych w planie dróg, dojazdów nie wydzielonych oraz przy uwzględnieniu istniejącego zainwestowania terenu, w tym udziału zabudowy zagrodowej.
2. 2. Podziały terenów oznaczonych symbolami: PGu, w dostosowaniu do położenia w stosunku do istniejących określonych w planie dróg, dojazdów nie wydzielonych oraz przy uwzględnieniu istniejącego zainwestowania terenu.
3. 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 ustala wielkości działek istniejących.
4. Minimalne szerokości działek dla zabudowy bliźniaczej -14,5 m., a dla wolnostojącej -18,0 m. Dla zabudowy usługowej powierzchnia działek powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni oraz kształtowania zabudowy dostosowanej do skali chronionego 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, II, III i IV, za wyjątkiem terenów wysokich zadrzewień w dolinach potoków.
2. Ustala się, że w ramach strefy uzbrojenia terenu, tereny mieszkaniowo-usługowe, produkcyjno-usługowe i inżynierii oraz usługowe obsługiwane będą infrastrukturą techniczną w zakresie:
   1) zaopatrzenia w wodę z gminnych sieci wodociągowych poprzez ujęcie własne. W bilansach zapotrzebowania na wodę oraz w realizacji sieci, należy uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej.
   2) odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych, poprzez budowę systemu kolektorów sanitarnych i odprowadzenie do oczyszczalni lub przepompowni ścieków. Dostosowanie systemu lub rozwiązań alternatywnych do zlewni, które wyodrębniają się w poszczególnych strefach.
   3) kanalizacji deszczowej odprowadzającej ścieki deszczowe poprzez wydzieloną sieć kolektorów i rowów do odbiorników naturalnych jakie stanowią potoki i cieki wodne.
   4) zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejącą linię elektroenergetyczną 20 kV, oznaczoną na rysunku planu symbolem " EN" i stacje transformatorową oznaczoną symbolem Tr.
      Sieć niskiego napięcia mieści się w liniach rozgraniczających wszystkich ulic ustalonych w uchwale. W planie przewiduje się pełne wyposażenie terenu w energię elektryczną. Przyjmuje się zasadę zaopatrzenia sołectwa poprzez modernizacje i rozbudowę istniejącego systemu.
   5) zaopatrzenia w gaz, poprzez dostarczenie gazu przewodowego do wszystkich mieszkań, istniejącą 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 i realizacji gazociągów oraz zabudowy, należy uwzględniać strefy i odległości dla gazociągów i urządzeń gazowniczych, zgodnie przepisami szczególnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

6) 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.

7) 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.
3. 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.
4. 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), 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

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3. i art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę 30 procentową służącą do naliczania jednorazowych opłat dotyczących nieruchomości oraz części nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem zmian planu ogólnego Gminy Pilchowice.
2. Ustalenie stawki 30 procentowej dotyczy nieruchomości położonych w obrębie terenów

wyróżnionych dopiskiem “st”: 2/MNR,st i PGu,XU,st.

3. Dla nieruchomości położonych w obrębie pozostałych terenów (bez dopisku “st”) - ustala się zerową stawkę procentową

§ 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.