UCHWAŁA Nr XXXVI-207/02 RADY GMINY WIELOWIEŚ
z dnia 8 października 2002 r.

w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I ROZWOJOWYCH SOŁECTWA SIEROTY - CHWOSZCZ

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 SIEROTY - CHWOSZCZ

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 Sieroty-Chwoszcz 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 Sieroty-Chwoszcz, wraz z obrzeżem umożliwiającym rozwój przestrzenny Chwoszcza.

§ 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 planu :

1) zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej - oznaczone symbolem MNR,
2) mieszkaniowo-usługowe - oznaczone symbolem MNU,
3) uslugowo-produkcyjne i inżynierii - oznaczone symbolem PGU,
4) pól uprawnych – oznaczone symbolem RP,
5) łąk i pastwisk – oznaczone symbolem RZ,
6) zieleni niskiej i wysokiej - oznaczone symbolem ZNW,
7) ujęcia wody pitnej - oznaczone symbolem WZ,
8) wody otwarte oznaczone symbolem WO, cieki wodne – oznaczone symbolem Wc,
9) tereny urządzeń komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:
L - droga lokalna,
D - drogi dojazdowe,
Dw - drogi dojazdowe wewnętrzne.
10) sieci i urządzenia z zakresu urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu:
EN -linia energetyczna 20kV, Tr - stacja transformatorowa,

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 z zastrzeżeniem podanym w § 3 ust. 2 i 3, które należy traktować jako obligatoryjne,
3. Określenie przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (linia energetyczna EN 20kV i stacja transformatorowa).
4. Stanowiska archeologiczne.
5. Punkty widokowe.
6. Drogi obsadzone.
7. Symbole identyfikacyjne terenów i urządzeń o których mowa w § 3.

§ 5

Podział terenów mieszkaniowo-usługowych 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

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.

§ 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, 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,
St - ujęcia wody – studnie głębinowe - istniejące,
Wc- cieki wodne,
Ks - kanalizacja sanitarna - projektowana,
Ktp - kolektor tłoczny – projektowany,
P - przepompownia ścieków sanitarnych- projektowana,
No - oczyszczalnia ścieków - projektowana,
EN20kV - istniejące linie elektroenergetyczne 20kV,
Tr - istniejące stacja transformatorowa 20/04kV,
Gs - istniejace gazociągi średniego ciśnienia.

§ 9

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) *planie* - należy przez to rozumieć ustalenia dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Sieroty-Chwoszcz 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) *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 (w tym użytków rolnych) obiektów. Przebieg tych dojazdów może być korygowany i ustalany na etapie projektowania inwestycji, w tym projektów podziału terenu na działki budowlane,
8) *terenie* - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
9) *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 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-D1/2 i 03-D1/2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi 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 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, 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 i RZ, ZNW i WO.
3. Dodatkowe elementy układu przyrodniczego stanowić będą tereny zieleni towarzyszącej zabudowie w ramach strefy mieszkaniowo-usługowej MNU oraz zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej MNR.
4. Zakazy dotyczące użytkowanie oraz lokalizacji terenów obiektów ustalone są w § 13 uchwały.

§ 13

Uwzględniając potrzeby ochrony zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego, funkcjonowania strefy mieszkaniowo-usługowej oraz ustaleń zawartych w § 11 i § 12 określa się ogólne zakazy oraz zasady i nakazy dla całego obszaru objętego 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
   7) nieuzasadnionej likwidacji wysokiego drzewostanu,
   8) zabudowy dolin cieków wodnych, za wyjątkiem sieci i urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków.
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.
   2) 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 chronionego krajobrazu:
   1) upraw rolniczych, w tym łąki i pastwiska, oznaczone symbolami: RP i RZ,
   2) zieleni niskiej i wysokiej, oznaczone symbolem ZNW.
   3) wód otwartych w otoczeniu zieleni wysokiej, oznaczone symbolem WO.
2. Obiekty i zespoły podlegające ochronie wartości kulturowych na mocy prawa miejscowego:
   1) Stanowiska archeologiczne nr 17 i 18 w Sierotach oznaczone numerami 1 i 2 oraz na obszarze 94-44 Archeologicznego Zdjęcia Polski,
   2) obsadzenia lipami i uzupełnienia dębami - przy drodze 01-L1/2

§15

1. Ochrona terenów wymienionych w § 14 polega na zakazie ich likwidacji, lokalizacji obiektów i urządzeń zmieniających ustalone w niniejszej uchwale funkcje podstawowe i uzupełniające 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. Prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych, winny być poprzedzone archeologicznymi badaniami ratowniczymi.
4. Wszelkie prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

ROZDZIAŁ 5 Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 16

I - STREFA "MNR i MNU " :

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. powierzchnia zabudowana działki nie powinna przekraczać 60% jej ogólnej powierzchni. W przypadku wymiany lub modernizacji istniejącej zabudowy, uzupełniania istniejącego ciągu zabudowy, dopuszcza się przekroczenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy do 70% ogólnej pow. działki,
c. maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 3,0 kondygnacji nadziemnych, do12,0 m. łącznie z użytkowymi poddaszami, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
d. preferowane formy dachów, symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
e. 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. W przypadku zabudowy zagrodowej, w tym utrzymanie zabudowy istniejącej - dopuszcza się zwiększenie wysokości budynków z zaleceniem nie przekraczania wysokości ustalonej dla zabudowy mieszkaniowej,
f. zalecana kolorystyka przykryć dachowych budynków mieszkalnych i gospodarczych: czerwona, czerwono-brązowa lub brązowa, kolorystyka tynków: jasna, stonowana,
g. obsługa komunikacyjna i główne kierunki uzbrojenia terenów od strony dróg:
    i. 01-L1/2, 02-D1/2 i Dw,

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 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,
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. 4,0 m. od ogrodzenia,

5) Zakazy:
a. zabudowa nowej działki powyżej 50 % jej ogólnej powierzchni,
b. użytkowanie obiektów kubaturowych bez uprzedniego uzbrojenia terenu, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,

MNU

1) Przeznaczenia podstawowe:
a. tereny mieszkaniowo-usługowe,

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a. budynki gospodarcze i garaże,
b. obiekty i sieci uzbrojenia terenu, miejsca postojowe, dojazdy nie wydzielone.,
c. zieleń i ogrody przydomowe.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a. utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz gospodarczej z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i uzupełnienia, rozbudowy i zmiany przeznaczenia budynków oraz realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,

Pozostałe ustalenia jak dla trenu MNR od pkt. 3 a do pkt.5b, ze zmianą ppkt g) na:

g) obsługa komunikacyjna i główne kierunki uzbrojenia terenów od strony drogi 01-L1/2, 03-D1/2 i Dw.

II - STREFA "PGU" :

PGU

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a. zabudowa produkcyjno- usługowa,
   b. obiekty i urządzenia obsługi technicznej-inżynierii.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a. obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego,
   b. zaplecze mieszkaniowo-hotelowe,
   c. parkingi i garaże,
   d. urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
   e. urządzenia sportowo-rekreacyjne.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a. zabudowa nowymi obiektami kubaturowymi nie więcej niż 60% ogólnej pow. terenu,
   b. dojazd od strony drogi 01-L1/2 - zapewnienie realizacji potrzeb parkingowych w ramach działki,
   c. maksymalna wysokość budynków do 3,0 kondygnacji nadziemnych, 15,0 m, łącznie z użytkowymi poddaszami, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
   d. preferowane formy dachów, dwuspadowe symetryczne z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45
   e. minimalna odległość zabudowy od drogi 01-L1/2, jak określono w § 17 uchwały oraz 15,0 m, licząc od zachodniej granicy sporządzania planu (linie rozgraniczające drogi wojewódzkiej Nr-901),
4) Zakazy:
   a. użytkowanie obiektów bez zapewnienia sprawnej gospodarki wodno- ściekowej.

III STREFA – ZNW

Tereny: ZNW - zieleń niska i wysoka, Wc - cieki wodne

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a. tereny zieleni niskiej i wysokiej.
   b. wody otwarte.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a. ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu, dojazdy nie wydzielone.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a. utrzymanie i ochrona zieleni niskiej i wysokiej w dolinach potoku i cieków wodnych,
   b. ochrona cieków wodnych i ich brzegów,
   c. utrzymanie koryt cieków wodnych, przejazdów i przepustów oraz zielonych dolin, w stanie spełniającym wymogi ochrony przeciwpowodziowej,
   d. utrzymanie przebiegu systemowego uzbrojenia terenu wraz ze strefami bezpieczeństwa,
   e. dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.
4) Zakazy:
   a. zabudowa obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu,
   b. nieuzasadniona likwidacja terenów zielonych, w tym wysokiego drzewostanu,
   c. naruszenia zasad ochrony przeciwpowodziowej, w działalności związanej z utrzymaniem cieków wodnych, zieleni dolin oraz realizacji i utrzymaniem uzbrojenia terenu, w tym zakaz ogrodzeń uniemożliwiających dostęp do cieków i swobodny spływ dużej wody,
   d. zrzutu nieoczyszczonych ścieków.

Teren WZ

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a. teren ujęcia wody pitnej.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a. dojazdy i uzbrojenie terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a. utrzymanie ujęcia wody pitnej,
   b. eksploatacja i zabezpieczenia dostosowane do wymogów bezpośredniej strefy ochrony ujęcia wody pitnej.
4) Zakazy:
   a. nieuzasadniona likwidacja ujęcia.

IV - STREFA "RP i RZ" :

RP

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a. pola uprawne.
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 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).
4) Zakazy:
   a. zabudowa obiektami nie związanymi z produkcją rolniczą i obsługą infrastruktury technicznej,
   b. nieuzasadniona likwidacja zadrzewień.

RZ

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a. tereny łąk i pastwisk, zieleni niskiej i wysokiej.
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,
   b. utrzymanie istniejących cieków wodnych i wód otwartych,
   c. realizacja ciągów i urządzeń uzbrojenia terenu w tym lokalizacja urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków 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,
3) Zakazy:
   a. zabudowa obiektami nie związanymi z obsługą infrastruktury technicznej,
   b. składowanie odpadów i nieczystości,
   c. nieuzasadniona likwidacja zadrzewień.

IV - STREFA "WO" :

WO

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a. tereny wód otwartych z zielenią wysoką,
2) Przeznaczenie uzupełniające:

a. system ekologiczny gminy i rejonu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a. odpowiednie urządzenie brzegów stawu oraz bezpośredniego otoczenia,
   b. uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej.

4) Zakazy:
   a. likwidacja stawu i dewastacja terenów przybrzeżnych,
   b. odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków sanitarnych i innych.

§ 17

V - STREFA - KOMUNIKACJI "0":

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 w granicach obecnej własności. 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. ciąg pieszy i ścieżki rowerowe.
4) Zakazy:
   a. bezpośrednie włączenia w obrębie skrzyżowań.

02-D1/2

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 istniejącej drogi w obecnych liniach rozgraniczających. W obrębie istniejącej zabudowy dopuszcza się utrzymanie istniejących ogrodzeń. Linie nowej zabudowy nie mogą być mniejsze aniżeli linie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, bez przybudówek,
   b. ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
4) Zakazy:
   a. bezpośrednie włączenia w obrębie skrzyżowań.
   b. dalsze ograniczanie pasa drogowego,

03-D1/2

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 istniejących linii rozgraniczających poza obszarem projektowanej zabudowy. W obrębie projektowanej zabudowy (MNU,st) poszerzenie linii rozgraniczaj do 8,0m . 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.

Dw - wewnętrzne drogi dojazdowe.

a. dla dróg istniejących utrzymanie szerokości (jako minimalnych) w obecnych liniach rozgraniczających. W ramach pasów drogowych, przeprowadzenie ciągów uzbrojenia terenu. Minimalna odległość nowej 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. Podziały terenów na różnego rodzaju działki budowlane 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.

§ 19

1. Podziały terenów oznaczonych symbolami: MNR i MNU maja być dokonywane w dostosowaniu do położenia w stosunku do istniejących ulic: 01-L1/2, 02-D1/2, 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. Plan nie limituje powierzchni działek istniejących.
5. 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

§ 20

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, zabudowa mieszkaniowo-usługowa i zagrodowa orz usługowo-produkcyjne i inżynierii, obsługiwane będą infrastrukturą techniczną w zakresie:
   1) zaopatrzenia w wodę z gminnych sieci wodociągowych od strony istniejącego ujęcia wody. W bilansie zapotrzebowania na wodę oraz przy modernizacji i realizacji sieci, należy uwzględnić wymogi ochrony przeciwpożarowej,
   2) odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych, poprzez system kolektorów sanitarnych i odprowadzenie do oczyszczalni ścieków, lub zastosowanie lokalnych rozwiązań alternatywnych,

3) kanalizacji deszczowej, poprzez odprowadzenie ścieków deszczowe wydzieloną siecią kolektorów lub rowów do odbiorników naturalnych jakie stanowią istniejący potok i jego dopływy,

4) zaopatrzenia w energię elektryczną, przy założeniu pełnego wyposażenia terenu na zasadzie obsługi Chwoszcza poprzez rozbudowę istniejącego systemu:

- z istniejącej i projektowanej sieci 20 kV.
- 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.

5) zaopatrzenia w gaz. W ramach rozbudowy obszaru objętego planem przewiduje się dostarczenie gazu przewodowego do wszystkich mieszkań, istniejącą siecią gazową rozdzielczą średniego ciśnienia z podłączeniami domowymi poprzez reduktory umieszczone na elewacjach 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) zakresie zaopatrzenia w ciepło. Potrzeby cieplne istniejącego i projektowanego budownictwa pokrywane będą z indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania.

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 .

Zakłada się rozbudowę 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.

Ustala się utrzymanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej, z możliwością przebudowy i przełożenia w uzgodnieniu na etapie realizacji inwestycji z aktualnymi właścicielami i operatorami tych sieci.

§ 21

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 zabudowy, ogranicza się do czasu realizacji pełnego programu kanalizacji sanitarnej, stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych. Dopuszcza się stosowanie sprawnych oczyszczalni odprowadzających ścieki do wód lub ziemi na podstawie ważnego pozwolenia wodnoprawnego.
3. 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 terenach dopuszczonych do lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych.

ROZDZIAŁ 8 Przepisy końcowe i przejściowe

§ 22

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.

§ 23

1. Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się 0% stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat w stosunku do nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.
2. Ustalenie stawki 0%, dotyczy wszystkich nieruchomości położonych w granicach terenów objętych planem.

§ 24

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 25

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Wielowieś.

§ 26

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.