UCHWAŁA Nr XXXVI-210/02 RADY GMINY WIELOWIEŚ
z dnia 8 października 2002r.

w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I ROZWOJOWYCH SOŁECTWA ZACHARZOWICE

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 ZACHARZOWICE

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

ROZDZIAŁ 1: Przepisy ogó1ne 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 Zacharzowice 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 Zacharzowice 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) usługowe z zakresu kultu religijnego i cmentarza, oznaczone symbolem XUR-ZC,
   3) usługowe sportu i rekreacji, oznaczone symbolem XUS,
   4) usług innych, oznaczone symbolem UX,
   5) zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZU,
   6) pól uprawnych oznaczone symbolem RP-Ep,
   7) pól uprawnych z dopuszczeniem zabudowy, oznaczone symbolem RPm,
   8) łąk i pastwisk, oznaczone symbolem RP-Ez
   9) wód otwartych, oznaczone symbolem W, cieki wodne oznaczone symbolem Wc,
   9) zasady obsługi oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu:
      a) EN20kV -linie elektroenergetyczne - istniejąca i projektowana,
      b) stacje transformatorowe - istniejąca i projektowana,
   10) tereny urządzeń komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami:
      a) komunikacja drogowa:
         G - droga główna,
         Z - drogi zbiorcze,
         L - drogi lokalne,
         D - drogi dojazdowe,
         Dw – drogi dojazdowe wewnętrzne,
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 uchwały.

§ 4

W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

1. Linie ciągle (obligatoryjne) rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z zastrzeżeniem podanym w § 3 ust. 2 i 3,
2. Określenie przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne EN 20kV i stacje transformatorowe).
3. Obiekty kultu religijnego (krzyże przydrożne, kapliczka, kościół).
4. Stanowiska archeologiczne.
5. Obiekty architektury i budownictwa, chronione z uwagi na wartości kulturowe.
6. Drogi obsadzone.
7. Drogi historyczne.
8. Strefa ochrony konserwatorskiej “A”.
9. Cmentarz i strefa ochrony cmentarza.
10. Punkty widokowe.
11. Symbole identyfikacyjne terenów i urządzeń o których mowa w § 3.

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

§ 8

1. Zmiana planu zakłada przekształcenie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów. Uwzględnia też istniejący stan własności. W ustaleniach zmiany 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 podkłady mapowe i 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 graficzny 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– projektowana,
   EN20kV - istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne 20kV,
   Tr - istniejące i projektowane stacje transformatorowe 20/04kV.
   Gw - istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia,
   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 Zacharzowice 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 w Wielowsi, 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 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: XUR-ZC, XUS i XU,
   2) tereny rezerwowane pod utrzymanie istniejących dróg głównych i zbiorczych o znaczeniu wojewódzkim i powiatowym oznaczonych na rysunku planu symbolami: 01-G1/2-2/2, 02-Z 1/2, 03-Z 1/2, tereny przeznaczone pod: drogi lokalne 04-L1/2, 05-L1/2, dojazdowe: 06-D1/1, 07-D1/1, 08-D1/1, 09-D1/2, 010-D1/1, 011-D1/1, 012-D1/1, 013-D1/1, drogi dojazdowe wewnętrzne: Dw
   3) obiekty oraz urządzenia istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej.

3. Usługi zlokalizowane na terenach publicznych, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi 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 dolinie potoku Zacharzowickiego, 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 gminy i rejonu, zalicza się tereny, dla których ustala się ograniczenia dotyczące lokalizacji nowej zabudowy. Tereny te oznaczone są na rysunku planu symbolami: ZU, RP-Ep i RP-Ez.
2. Do wspomagających główny system przyrodniczy, zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: XUR-Zc i XUS.
3. Dodatkowe elementy układu przyrodniczego stanowić będą tereny zieleni towarzyszącej zabudowie w ramach terenów oznaczonych symbolem MNR.
4. Zakazy, zasady i nakazy dla całego obszaru objętego planem, zawarte 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
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 oraz zakaz grodzenia cieków.
4) Przy utrzymaniu istniejącej oraz realizacji nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie wód płynących, należy dokonać oceny zagrożenia powodziowego ze szczególnym uwzględnieniem życia i mienia ludzi.
5) 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.
6) 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 symbolami: - ZU, XUR-ZC,
2) tereny upraw rolniczych, w tym łąki i pastwiska, oznaczone symbolami: RP-Ep i RP-Ez,
3) wody otwarte oznaczone symbolem W, cieki wodne oznaczone symbolem Wc.

2. Obiekty i zespoły podlegające ochronie wartości kulturowych:
1) Obiekty architektury i budownictwa chronione prawem na mocy ustawy o ochronie dóbr kultury i o muzeach (wpis do rejestru zabytków)
- zespół kościelny wraz z cmentarzem, XVI w., nr rej. zab. 281/60
2) Obiekty architektury i budownictwa chronione prawem miejscowym
- kapliczka na cmentarzu przykościelnym, 1 poł. XIX w.
- ul. Wiejska 49 – willa, 1925 r.
3) Stanowiska archeologiczne nr 5 i 8 oznaczone na mapie obszaru 94-43 Archeologicznego

Zdjęcia Polski numerami 44 i 47.

4) Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej "A" pełnej (ścisłej), która obejmuje kościół p.w. św. Wawrzyńca w raz z cmentarzem przykościelnym w granicach istniejącego ogrodzenia wraz z tym ogrodzeniem. Ustala się nakaz bezwzględnego zachowania istniejących obiektów oraz sposobu zagospodarowania przestrzeni. Teren cmentarza przykościelnego winien zachować swój charakter. Podejmowanie wszelkich prac w obrębie strefy, wymaga wcześniejszych uzgodnień i akceptacji ze strony Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§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 chronionych prawem na mocy ustawy o ochronie dóbr kultury i o muzeach, należy uzyskać uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. W przypadku prowadzenia prac remontowych i adaptacyjnych, na obiektach objętych ochroną w niniejszym planie, należy uzyskać pozytywną opinię konserwatorską.
5. W przypadku koniecznych wyburzeń obiektów sprzed 1945 r, należy każdorazowo uzyskać pozytywną opinię konserwatorską oraz wykonać dla nich konieczną dla celów archiwalnych dokumentację konserwatorską.
6. Prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych, winny być poprzedzone archeologicznymi badaniami ratowniczymi.
7. Wszelkie prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
8. W obrębie strefy "A" ochrony konserwatorskiej, wszelkie działania muszą uzyskać akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
9. 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 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 "MNR" z wyłączeniem terenów grupy "0"- komunikacyjne:

1/MNR, 2/MNR, 3/MNR, 4/MNR

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a. zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
   b. zabudowa zagrodowa.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a. budynki gospodarcze i inwentarskie, 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 jednorodzinnej i zagrodowej oraz gospodarczej z dopuszczeniem przebudowy rozbudowy oraz zmiany przeznaczenia budynków,
b. uzupełnienia nową zabudową, zabudowaniami o podobnym charakterze, gdzie działki położone w drugiej linii zabudowy wymagają zapewnienia dojazdów poprzez pierwsze linie zabudowy od strony istniejących dróg.
c. 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 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. kolorystyka przykryć dachowych budynków mieszkalnych i gospodarczych: czerwona, czerwono-brązowa lub brązowa, kolorystyka tynków: jasna, stonowana,
h. obsługa komunikacyjna i główne kierunki uzbrojenia terenów 1/MNR od strony dróg: 03-Z1/2, 04-L1/2, 05-L1/2, 06-D1/1S, 07-D1/1, 08-D1/1, 011-D1/1 i Dw,
i. obsługa komunikacyjna i główne kierunki uzbrojenia terenów 2/MNR od strony drogi: 012-D1/1,
j. obsługa komunikacyjna i główne kierunki uzbrojenia terenów 3/MNR i 4/MNRod strony dróg: 02-Z1/2 i 013-D1/1,

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

a. lokalizacja usług nie może powodować zmiany charakteru otoczenia (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 korzystanie lub 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. 30 % ogólnej pow. działki pod zieleń urządzoną,
d. zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki,

Pozostałe ustalenia jak określono w pkt. 3 ppkt d do h. .

5) Zakazy:

a. zabudowa działki mieszkaniowej powyżej 60 % ogólnej powierzchni.
b. zmniejszanie istniejących linii rozgraniczających dróg.

II - STREFA "XUR-ZC, XUS, XU " z wyłączeniem terenów grupy "0"- komunikacyjne:

XUR-ZC

1) Przeznaczenie podstawowe:

a. obiekty kultu religijnego,
b. tereny cmentarza i zieleni urządzonej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a. administracja i mieszkalnictwo,
   b. uzbrojenie terenu, dojazdy.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a. utrzymanie istniejącego zespołu kościelnego z cmentarzem i plebanią, w tym wysokiego drzewostanu, wg. zasad określonych dla strefy "A" ochrony konserwatorskiej,
   b. główne kierunki dojazdu i uzbrojenia terenu od strony dróg: 04-L1/2, 05-L1/2 i Dw,
4) Zakazy:
   a. nieuzasadniona względami bezpieczeństwa likwidacja wysokiego drzewostanu i prowadzenie prac ziemnych w sposób naruszający istniejące ukształtowanie terenu oraz nie przestrzegania innych ustaleń dla strefy "A" ochrony konserwatorskiej.

XUS
1) Przeznaczenie podstawowe:
   a. usługowe sportu.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a. obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego,
   b. parkingi i garaże, dojazdy nie wydzielone,
   c. urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
   d. urządzenia wypoczynkowo-rekreacyjne.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a. zespół sportowo - rekreacyjny, dostosowany do liczby użytkowników, wielkości działki i możliwości uzbrojenia terenu,
   b. zapewnienie potrzeb parkingowych w ramach działki,
   c. przy przebudowie i rozbudowie, formy dachów oraz wysokość zabudowy, jak w ustaleniach dla terenów MNR,
   d. główne kierunki wjazdów oraz uzbrojenia działki od strony ulicy-drogi 03-Z1/2,
   e. minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17 uchwały.
4) Zakazy:
   a. utrzymanie i realizacja obiektów bez zapewnienia sprawnej gospodarki wodno-ściekowej.

UX
1) Przeznaczenie podstawowe:
   a. tereny usługowe,
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a. obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego,
   b. parkingi i garaże,
   c. urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a. utrzymanie i rozbudowa istniejącej zabudowy usługowej, z możliwością zmiany funkcji, przebudowy i rozbudowy, przy uwzględnieniu wielkości działki i możliwości uzbrojenia terenu,
   b. zapewnienie potrzeb parkingowych w ramach działki,
   c. przy przebudowie i rozbudowie, formy dachów oraz wysokość zabudowy, jak w ustaleniach dla terenów MNR,
   d. główne kierunki wjazdów oraz uzbrojenia działki od strony drogi 04-L1/2 i Dw,
   e. minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17 uchwały.
4) Zakazy:
   a. utrzymanie i realizacja obiektów bez zapewnienia sprawnej gospodarki wodno-ściekowej.

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

ZP

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a. tereny zieleni urządzonej..
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a. ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu.
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, lokalizacja kubaturowych.

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

RP-Ep

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) tereny pól uprawnych.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu,
   b) gospodarcze drogi dojazdowe - 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 potoku Zacharzowickiego,
   d) realizacja ciągów i urządzeń uzbrojenia terenu w tym lokalizacja urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz związanych z energetyką (stacje transformatorowe),
   e) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej.
4) Zakazy:
   a) zabudowa obiektami nie związanymi produkcją rolnicza i z obsługą infrastruktury technicznej,
   b) nieuzasadniona likwidacja zadrzewień.

RPm

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) pola uprawne.
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.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu,
   b) dojazdy nie ujawnione,
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) utrzymanie zespołów zieleni łąk i pastwisk pomiędzy potokiem Zacharzowickim, zabudową mieszkaniowo-usługową i zagrodową oraz w rejonie dopływów potoku Zacharzowickiego, jako elementu głównego systemu przyrodniczego gminy i rejonu,

b) utrzymanie istniejących cieków wodnych i wód otwartych potoku Zacharzowickiego, realizacja ciągów i urządzeń uzbrojenia terenu w tym lokalizacja urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownie, oczyszczalnie) oraz związanych z energetyką (stacje transformatorowe),
c) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej.

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

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

W i Wc

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) tereny stawów,
b) potok i cieki wodne
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) główny system przyrodniczy gminy i rejonu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) odpowiednie urządzenie stawu, koryta potoku i dopływów oraz ich bezpośredniego otoczenia,
b) przy przekroczeniach potoku i cieków ulicami i ciągami pieszymi stosowanie mostów i przepustów zapewniających przepływy wód burzowych ,
c) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej.
4) Zakazy:
a) likwidacja potoku i dopływów oraz dewastacja terenów przybrzeżnych,
b) grodzenia terenów przyległych do potoków i cieków wodnych w odległości bliższej niż 1,5 m, licząc od zewnętrznej krawędzi skarp tych potoków i cieków.

§ 17

GRUPA "0" - KOMUNIKACJA

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, wg. istniejącego stanu własności terenów,
b) minimalne linie nowej zabudowy 30,0 m. licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,
c) w okresie przejściowym dopuszcza się funkcjonowanie jednej jezdni oraz jej poszerzenie,
d) w ramach rozbudowy realizacja ciągu pieszo-rowerowego.
4) Zakazy:
a) bezpośrednie włączenia w obrębie skrzyżowań,
b) obudowa drogi.

02-Z1/2, 03-Z1/2

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) drogi zbiorcze.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) ciągi piesze i rowerowe,
b) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie jako minimalnych linii rozgraniczających, wg istniejącego stanu własności. W obrębie istniejącej zabudowy dopuszcza się utrzymanie istniejących ogrodzeń pod warunkiem przestrzegania zakazu dalszego ograniczania pasa drogowego.

b) minimalne linie nowej zabudowy 20,0 m, licząc od zewn. krawędzi jezdni,

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

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, wg istniejącego stanu własności. W obrębie istniejącej zabudowy dopuszcza się utrzymanie istniejących ogrodzeń pod warunkiem przestrzegania zakazu dalszego ograniczania pasa drogowego.
   b) minimalne linie nowej zabudowy 15,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,
   c) na terenach budowlanych, zaleca się cofnięcie bram wjazdowych na odległość min 4,0 m, od ogrodzeń.
4) Zakazy:
   a) naruszenie nową zabudową ustalonych w pkt. 3), linii rozgraniczających i linii zabudowy.

06-D1/1, 07-D1/1, 08-D1/1, 09-D1/2, 010-D1/1, 011-D1/1, 012-D1/1 i 013-D1/1

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) drogi dojazdowe.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) ciągi piesze i rowerowe, uzbrojenie terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) utrzymanie jako minimalnych linii rozgraniczających, wg istniejącego stanu własności. W obrębie istniejącej zabudowy dopuszcza się utrzymanie istniejących ogrodzeń pod warunkiem przestrzegania zakazu dalszego ograniczania pasa drogowego.
   b) minimalne linie nowej zabudowy 10,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,
   c) na terenach budowlanych, zaleca się cofnięcie bram wjazdowych na odległość min 4,0 m, od ogrodzeń,
4) Zakazy:
   a) naruszenie nową zabudową ustalonych w pkt. 3), linii rozgraniczających i linii zabudowy.

Dw - wewnętrzne drogi dojazdowe.

   a) dla dróg istniejących utrzymanie jako minimalnych szerokości 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. 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, II. III, IV, za wyjątkiem terenów zabytkowego parku i zadrzewień.
2. Ustala się, że w ramach strefy uzbrojenia terenu, tereny mieszkaniowo-usługowe, zabudowa zagrodowa - 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 budowę nowych kolektorów sanitarnych odprowadzających ścieki do oczyszczalni lub przepompowni ścieków. Dostosowanie systemu lub rozwiązań alternatywnych do zlewni, które wyodrębniają się w poszczególnych strefach.
   3) zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejących linii 20kV z zapewnieniem dwustronnego zasilania i utrzymaniem i modernizacja istniejących oraz w zależności od zwiększonego zapo-
   trzebowania - budową nowych stacji transformatorowych. Linie energetyczne 20 kV, oznaczono

na rysunku planu symbolem “EN”, stacje transformatorowe symbolem Tr,

4) zaopatrzenia w gaz poprzez dostarczenie gazu przewodowego do wszystkich mieszkań, istniejącą projektowaną 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.

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 stawkę zero procentową służącą do naliczania jednorazowych opłat w stosunku do nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu. Ustalenie stawki zero procentowej dotyczy wszystkich terenów położonych w obrębie planu.

§ 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.