UCHWAŁA Nr VII-46/2003
RADY GMINY WIELOWIEŚ
z dnia 26 czerwca 2003r.

w sprawie:
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Wielowieś

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

Rada Gminy Wielowieś

uchwala

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELOWIEŚ

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1

Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych Gminy Wielowieś z wyłączeniem obszarów zainwestowanych dla których sporządzono lub rozpoczęto procedurę sporządzania miejscowych planów. Granice obszaru sporządzania planu określone zostały na rysunku planu, który stanowi załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
1. Ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie zaspokojenia ich potrzeb.
2. Umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji wzajemnych korzyści.
3. Przekształcenie struktury funkcjonalno -przestrzennej terenów dla zachowania ładu urbanistycznego, ochrony dóbr kultury i środowiska przyrodniczego oraz kształtowania krajobrazu.

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

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar Gminy Wielowieś, z wyłączeniem terenów zainwestowanych i rozwojowych poszczególnych sołectw, którego granice określa rysunek planu w skali 1 : 10.000.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika graficznego Nr-1.

§ 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.
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) mieszkaniowo-usługowe i zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem MNR,

2) zabudowy letniskowej, oznaczone symbolem UTL,
3) usług, oznaczone symbolem XU,
4) eksploatacji powierzchniowej, oznaczone symbolem SPU
5) obsługi technicznej, oznaczone symbolem OT
6) komercyjno-produkcyjne, oznaczone symbolem SKU
7) produkcji i obsługi rolnictwa, oznaczone symbolem RPU
8) obsługi gospodarki leśnej, oznaczone symbolem RLU
9) ujęcia wody pitnej, oznaczone symbolem Wz,
10) cmentarzy, oznaczone symbolem ZC,
11) lasów, oznaczone symbolem RL,
12) dolesień, oznaczone symbolem RLd,
13) łąk, pastwisk i zadrzewień, oznaczone symbolem RZ,
14) użytków rolnych, oznaczone symbolem RP,
15) wód otwartych, oznaczone symbolem WO,
16) cieków wodnych oznaczone symbolem Wc,
17) tereny komunikacji kolejowej. oznaczone symbolem KK
18) tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:
    G – drogi główne,
    Z – drogi zbiorcze,
    L – drogi lokalne,
    D – drogi dojazdowe,
    Dw – drogi dojazdowe wewnętrzne,
    Kx – ciągi piesze i rowerowe.
19) zasady obsługi oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu:
    - EN 110kV – linia elektroenergetyczna wysokiego napięci i strefa bezpieczeństwa tej linii,
    - EN 20kV – linie elektroenergetyczne średniego napięcia,
    - stacje transformatorowe,
    - Gw – gazociągi wysokiego ciśnienia oraz ich strefy bezpieczeństwa.

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 niniejszej uchwały.

§ 4

W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
1. Linie ciągłe rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia i zagospodarowania, które należy traktować jako obligatoryjne,
2. Określenie przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne EN 110kV + strefa bezpieczeństwa, EN20kV i stacje transformatorowe, gazociągi wysokiego ciśnienia).
3. Strefy ochrony konserwatorskiej: A, B i OW,
4. Obiekty kultu religijnego (krzyże przydrożne, kapliczka).
5. Pomniki.
6. Punkty widokowe.
7. Symbole identyfikacyjne terenów i urządzeń o których mowa w § 3.
8. Dodanie do symboli identyfikacyjnych terenów o których mowa w § 3, dopisku „st” (np-SKU,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 niniejszego planu o

noszących 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. 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, różnego rodzaju nazwy, numery dróg, podkłady mapowe – 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:

   1) Zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
   - istniejące i projektowane wodociągi oznaczone symbolem w,
   - istniejąca kanalizacja ogólnospławna, oznaczone symbolem Ko
   - istniejąca i projektowana kanalizacja deszczowa, oznaczone symbolem Kd
   - ujęcia wody – studnie głębinowe,
   - zbiornik wody, stacja uzdatniania wody, oznaczona symbolem graficznym
   - potoki i cieki wodne,
   - granice zlewni,
   - projektowane kanały sanitarne oznaczone symbolem Ks
   - projektowane przewody tłoczne kanalizacji sanitarnej, oznaczone symbolem Kt
   - projektowane przepompownie ścieków sanitarnych,
   - projektowane oczyszczalnie ścieków, oznaczone symbolem graficznym NO.

   2) Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i telekomunikacja:

   - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, oznaczona symbolem EN 110 kV
   - istniejące i projektowane napowietrzne linie elektroenergetyczne, oznaczone symbolem EN 20 kV,
   - istniejące i projektowane stacje transformatorowe Sn/Nn,
   - istniejąca sieć gazowa wysokiego ciśnienia, oznaczona symbolem Gw,
   - istniejąca i projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia rozdzielcza oznaczona symbolem Gs
   - istniejące stacje redukcyjno-pomiarowe gazu Pw/Ps, oznaczone symbolem graficznym EG
   - istniejąca sieć telekomunikacyjna oznaczona symbolem graficznym Tk
   - strefy bezpieczeństwa linii elektroenergetycznych 110kV i gazociągów wysokiego ciśnienia.

§ 9

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) *planie* – należy przez to rozumieć ustalenia dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielowieś 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* – 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 1:10.000, który stanowi integralną część planu i jest załącznikiem graficznymNr-1 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 przeznaczone pod: drogi główne 01-G1/2,2/2, 02-G1/2,2/2, 03G1/2, drogi zbiorcze 04-Z1/2, 05-Z1/2, 06-Z1/2, 07-Z1/2, 08-Z1/2, 09-Z1/2, 010-Z1/2, 011-Z1/2, 012-Z1/2, 013-Z1/2, 0-14-Z1/2, drogi lokalne 015-L1/2, 016-L1/2, 017-L1/2, 018-L1/2, 019-L1/2, 020-L1/2, 021-L1/2, 022-L1/2, 023-L1/2, 024-L1/2, 025-L1/2, 026-L1/2, 027-L1/2, 028-L1/2, 029-L1/2, 030-L1/2, 031-L1/2, 032-L1/2, 033-L1/2, 034-L1/2, 035-L1/2, drogi dojazdowe: 036-D1/2, 037-D1/2, 038D1/2, 039-D1/2, 040-D1/2, 041-D1/2, 042-D1/2, 043-D1/2, 044-D1/2, 045-D1/2, 046-D1/2, 047-D1/2, 048-D1/2, 049-D1/2, 050-D1/2, 051-D1/2, 052-D1/2, 053-D1/2, 054-D1/2, 055-D1/2, 056-D1/2, 057-D1/2, 058-D1/2, 059-D1/2, 060-D1/2, 061-D1/2, 062-D1/2, 063-D1/2, 064-D1/2, 065-D1/2,
2) 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, komercyjnych i innych, 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 obszaru objętego planem na Wyżynie Śląskiej (w jej północno-zachodniej części), 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 obszaru przyrodniczego rejonu i gminy, zalicza się tereny, dla których ustala się ograniczenia dotyczące lokalizacji nowej zabudowy. Tereny te oznaczone są na rysunku planu symbolami: RL, RL i RZ oraz RLd.
2. Dodatkowe elementy układu przyrodniczego stanowić będą tereny zieleni towarzyszącej zabudowie w ramach strefy mieszkaniowo-usługowej MNR.

§ 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.
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) zalesienia - zadrzewienia, oznaczone symbolami: RL - RLd,
   2) tereny upraw rolniczych, w tym łąki i pastwiska, oznaczone symbolami: RP i RZ
   3) wody otwarte oznaczone symbolem WO oraz cieki wodne Wc.

2. Obiekty i tereny podlegające ochronie wartości kulturowych w planie miejscowym:

2 1) neogotycka kapliczka przydrożna w Jerzmanowie.
   2) krzyże przydrożne:

- Błażejowice – przed zabudową wsi od strony Wiśnicz**,** 1882 r**,**
- Gajowice - przy zjeździe z drogi Wielowieś - Toszek, 1885 r,
- droga Gajowice – Sieroty obok zjazdu na polną drogę 1901 r,
- Świbie – przy drodze w kierunku Dąbrówki poza granicą zabudowań, 1 poł. XIX w,
- droga Pyskowice – Olesno, w pobliżu drogi do Chwoszcza,1902 r.

3) Stanowiska archeologiczne:
- na gruntach wsi Błażejowice numer 2÷7 oznaczone na obszarze AZP 93-43 numerami 63 ÷ 67 oraz 93-44 numerem 13,
- na gruntach wsi Czarków numer 2, 3, 9 oznaczone na obszarze AZP 92-44 numerami 10, 11, 16,
- na gruntach wsi Gajowice numer 2,÷4, 6÷8 oznaczone na obszarze AZP 93-43 numerami 82÷84, 86÷88,
- na gruntach wsi Kieleczka numer 1÷3 oznaczone na obszarze AZP 92-44 numerami 25÷27,
- na gruntach wsi Sieroty numer 2, 3, 20 oznaczone na obszarze AZP 93-43 numerem 90, 94-43 numerem 39 oraz 94-44 numerem 20,
- na gruntach wsi Świbie numer 1 ÷ 6, 15 ÷ 16, 25, 28, 31, 34, 36 ÷ 37, 42 ÷ 45, 48 ÷ 53, oznaczone na obszarze AZP 93-43 numerami 1, 6, 7, 10, 13, 15, 16, 21÷24, 27÷32,
- na gruntach wsi Wielowieś numer 2÷10, 12÷15 oznaczone na obszarze AZP 93-43 numerami 34÷42 oraz 93-44 numerami 2÷5.

4) Pomnik w rejonie Hubertusa.

5) Drogi obsadzone o historycznym przebiegu i drogi o historycznym przebiegu, jak oznaczono na rysunku planu.

6) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej w granicach jak oznaczono na rysunku planu:
   a) „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej,
   b) „B” - pośredniej ochrony konserwatorskiej,
   c) „OW” - obserwacji archeologicznej.

7) Punkty widokowe w miejscach jak oznaczono na rysunku planu.

§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 opinię konserwatorską.
4. W przypadku koniecznych wyburzeń obiektów sprzed 1945r, należy każdorazowo uzyskać opinię konserwatorską oraz wykonać dla nich konieczną dla celów archiwalnych dokumentację konserwatorską.
5. Prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych, winny być poprzedzone archeologicznymi badaniami ratowniczymi.
6. Wszelkie prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
7. Strefy ochrony konserwatorskiej:
   a) Strefa „A” ochrony konserwatorskiej, obejmuje cmentarz żydowski w granicach istniejącego ogrodzenia wraz z tym ogrodzeniem. Ustala się nakaz bezwzględnego zachowania istniejących obiektów oraz sposobu zagospodarowania przestrzeni. Teren dawnego cmentarza żydowskiego winien zachować swój dotychczasowy charakter. Należy dążyć do wykonania remontu ogrodzenia, usunięcia samosiewu stanowiącego zagrożenie dla macew, oraz rewaloryzacji zespołu. Rewaloryzacja winna objąć układ przestrzenny założenia, kompozycję zieleni oraz poszczególne pomniki nagrobne (macewy). Wszelkie prowadzone prace winny uzyskać akceptację Woje-

wódzkiego Konserwatora Zabytków.

b) Strefa „B" ochrony konserwatorskiej, obejmuje zespół folwarczny w Świbiu-Napłatkach wraz z ogrodzeniem, który stanowi obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy.

Koniecznym jest zapewnienie użytkowania obiektom. Należy dążyć do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości zabytkowej obiektów. Ze względu na konieczność zapewnienia użytkowania a co zatem idzie wprowadzania współczesnych technologii oraz ewentualnej zmiany pierwotnej funkcji dopuszczalna jest wymiana obiektów kubaturowych nie posiadających wartości kulturowych (obiekty powstałe lub całkowicie przekształcone po 1945 r) oraz wprowadzenie nowych. Konieczne jednak jest dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;

Wszelkie prowadzone prace winny uzyskać pozytywną opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

c) Strefy „OW" obejmują obszary o domniemanej, na podstawie badań lub innych wskazówek, zawartości reliktów archeologicznych, które to obszary powinny być zastrzeżone jako tereny obserwacji archeologicznej. W obrębie obszaru objętego planem wyznacza się strefy „OW" w rejonie: Czarkowa, Sierot ,Świbia i Wiśnicz.

W przypadku prowadzenia prac ziemnych na terenach objętych strefą należy prowadzić obserwację połączoną z nadzorem archeologicznym przy zastrzeżeniu w warunkach lokalizacji inwestycji ewentualnej możliwości wystąpienia znalezisk i stanowisk archeologicznych co będzie się wiązało z koniecznością przeprowadzenia badań na obszarze zagrożonym.

8. 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 formę 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" i „UTL" z wyłączeniem terenów grupy „0"- komunikacyjne:

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, w ramach terenów wyznaczonych na rysunku planu,
   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,
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 od strony istniejących dróg

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.

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

XU

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego,
   b) parkingi i garaże,
   c) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
   d) urządzenia wypoczynkowo-rekreacyjne.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) realizacja obiektów usługowych, z dostosowanej do liczby użytkowników, wielkości działki i możliwości uzbrojenia terenu,
   b) zapewnienie potrzeb parkingowych w ramach działki, poprzez wykorzystanie dojazdów z drogi 01-G1/2-2/2,
   c) przy realizacji obiektów i rozbudowie, formy dachów oraz wysokość zabudowy, jak w ustaleniach dla terenów MNR,
   d) główne kierunki wjazdów oraz uzbrojenia działki od strony drogi 01-G1/2-2/2,
   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,
   b) nieuzgodnione połączenia z drogą 01-G1/2-2/2,

UTL

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) zabudowa letniskowa,
   b) zieleń urządzona, rekreacyjno-wypoczynkowa.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) zabudowa usługowa, budynki gospodarcze i garaże,
   b) obiekty i sieci uzbrojenia terenu, miejsca postojowe, dojazdy nie wydzielone,
   c) zieleń i ogrody towarzyszące zabudowie.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) realizacja zabudowy letniskowej oraz usługowej z dopuszczeniem stałej zabudowy o charakter mieszkaniowym,
b) powierzchnia zabudowana działki nie powinna przekraczać 50% ogólnej pow. działki.
c) maksymalna wysokość budynków letniskowych/mieszkalnych do 2,5 kondygnacji nadziemnych do 11,0 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 do 8,0 m.
f) łącznie z użytkowymi poddaszami, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu. Preferowane formy dachów symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem jednospadowych o kącie pochylenia od 15° do 30° lub o formach zbliżonych do budynków mieszkalnych,
g) kolorystyka przykryć dachowych budynków letniskowych/mieszkalnych i gospodarczych: czerwona, czerwono-brązowa lub brązowa, kolorystyka tynków: jasna, stonowana,
h) obsługa komunikacyjna i główne kierunki uzbrojenia terenów od strony istniejących dróg.

III – STREFA „SPU" z wyłączeniem terenów grupy „0" – komunikacyjne

SPU

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) eksploatacja powierzchniowa, z dopuszczeniem rekultywacji.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) dojazdy,
   b) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu.
3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu
   a) utrzymanie, uzasadniona rozbudowa oraz zmiana funkcji terenów eksploatacji powierzchniowej kamienia wapiennego,
   b) przy rozbudowie lub zmianie funkcji, w realizacji zagospodarowania terenu, ustala się konieczność ochrony przed jakimkolwiek zanieczyszczeniem różnych poziomów wód podziemnych,
4) Zakazy:
   a) zmiana funkcji terenu powodująca ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich,
   b) likwidacji istniejących wyrobisk, zmiany funkcji (w tym zasypywanie) bez uwzględnienia wymogów ochrony środowiska, w tym ochrony podziemnych zasobów wody pitnej.

IV – STREFA „OT" z wyłączeniem terenów grupy „0" – komunikacyjne:

OT

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) tereny obsługi technicznej.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) dojazdy,
   b) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) rezerwa terenu pod oczyszczalnię lub przepompownię ścieków,
b) zapewnienie potrzeb parkingowych w ramach działki,
c) uwzględnienie ochrony przeciwpowodziowej, w tym przeprowadzenia analizy na etapie projektowania inwestycji.
d) uciążliwość obiektu, w granicach terenu OT

4) Zakazy:
   a. nie przestrzegania zasad ochrony środowiska i ochrony przeciwpowodziowej.

V – STREFA „SKU" z wyłączeniem terenów grupy „0"- komunikacyjne:

SKU

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) zabudowa komercyjno-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-G1/2-2/2, 019-L1/2 i 047-D1/2,
g) 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, 02G1/2-2/2.

VI – STREFA „RPU" , „RLU" z wyłączeniem terenów grupy „0"- komunikacyjne:

RPU/1

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) ośrodek produkcji i obsługi rolnictwa.

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) zabudowa mieszkaniowa,
b) usługi, administracja,
c) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie istniejącego zespołu zabudowy folwarcznej, w tym zabudowy gospodarczej mieszkaniowej,
b) dopuszcza się zmianę funkcji i przebudowę, pod warunkiem zachowania wymogów związanych z położeniem w obrębie strefy „B" ochrony konserwatorskiej oraz ochrony środowiska.

4) Zakazy:
a) nie przestrzegania zasad ochrony środowiska i ochrony przeciwpowodziowej.

RPU/2

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) ośrodek produkcji i obsługi rolnictwa.

3) Przeznaczenie uzupełniające:
a) zabudowa mieszkaniowa,
b) usługi, administracja,
c) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie istniejącego zespołu zabudowy obsługi produkcji rolniczej,
b) dopuszcza się zmianę funkcji i przebudowę, pod warunkiem zachowania wymogów związanych z ochroną środowiska.

4) Zakazy:
a) nie przestrzegania zasad ochrony środowiska.

RPU/3

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) ośrodek produkcji i obsługi rolnictwa.

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) zabudowa mieszkaniowa,
b) usługi, administracja,
c) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie istniejącego zespołu zabudowy folwarcznej, w tym zabudowy gospodarczej mieszkaniowej,
b) dopuszcza się zmianę funkcji i przebudowę, pod warunkiem zachowania wymogów związanych z położeniem w obrębie strefy „B" ochrony konserwatorskiej oraz ochrony środowiska.

4) Zakazy:
a) nie przestrzegania zasad ochrony środowiska i ochrony przeciwpowodziowej.

RLU

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) obsługa gospodarki leśnej.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) zabudowa mieszkaniowa,
b) usługi, administracja,
c) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie istniejącej zabudowy związanej z obsługą gospodarki leśnej,
b) dopuszcza się zmianę funkcji i przebudowę, pod warunkiem zachowania wymogów związanych z ochroną środowiska.
4) Zakazy:
a) nie przestrzegania zasad ochrony środowiska.

VII – STREFA „WZ" z wyłączeniem terenów grupy „0"- komunikacyjne:

WZ

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

IV - STREFA „ZC, RL, RLd, RP, RZ, Wc, WO" z wyłączeniem terenów grupy „0"- komunikacyjne:

ZC

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) cmentarz.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) dojazdy nie wydzielone.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie istniejącego cmentarza żydowskiego, przy zachowaniu wymogów położenia w strefie ochrony konserwatorskiej „A".
4) Zakazy:
a) zabudowa obiektami kubaturowymi, likwidacja cmentarza,
b) nieuzasadniona likwidacja drzewostanu.

RL, RLd

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) tereny zieleni leśnej.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) dojazdy nie wydzielone.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie istniejących lasów oraz dolesienia,
b) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej.

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

RP

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) tereny pól uprawnych,
   b) tereny łąk i pastwisk
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 istniejących cieków wodnych,
   c) realizacja ciągów i urządzeń uzbrojenia terenu,
   d) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej.
4) Zakazy:
   a) zabudowa obiektami nie związanymi z produkcją rolniczą i infrastrukturą techniczną,
   b) nieuzasadniona likwidacja zadrzewień.

RZ

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) tereny łąk, pastwisk i zadrzewień.
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 w rejonie potoków jako elementu głównego system 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),
   d) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej, w tym przeprowadzenie analiz związanych z lokalizacją urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków.
4) Zakazy:
   a) zabudowa obiektami nie związanymi z obsługą infrastruktury technicznej,
   b) realizacja obiektów związanych z infrastruktura techniczną bez uwzględnienia zasad ochrony przeciwpowodziowej,
   c) nieuzasadniona likwidacja zadrzewień.

WO i **Wc**

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) tereny stawów,
   b) potoki i cieki wodne.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) główny system przyrodniczy gminy i rejonu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) odpowiednie urządzenie stawu, koryt potoków i cieków wodnych oraz ich bezpośredniego otoczenia, w tym odsunięcie ogrodzeń na uzgodnioną z administratorem wód odległość,
   b) przy przekroczeniach potoku i cieków wodnych ulicami i ciągami pieszymi stosowanie mostów i przepustów zapewniających przepływy wód burzowych,
   c) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej, w tym przy regulacjach potoków i cieków wodnych, wykonanie niezbędnych analiz.
4) Zakazy:
   a) likwidacji stawów, potoków i cieków wodnych oraz dewastacji terenów przybrzeżnych,

b) grodzenia koryt potoków i ich dopływów.

§ 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 istniejącego pasa drogowego w minimalnych liniach rozgraniczających zgodnych z własnościami nieruchomości,
   b) w okresie przejściowym dopuszcza się funkcjonowanie jednej jezdni,
   c) dopuszcza się przebudowę drogi do parametrów G1/4
   d) minimalne linie nowej zabudowy 25,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,
   e) ciągi piesze i ścieżki rowerowe,
   f) miejsca i sposób włączenia do drogi, na warunkach ustalonych przez administratora drogi wojewódzkiej.
4) Zakazy:
   a) bezpośrednie włączenia w obrębie skrzyżowań,
   b) ograniczanie istniejącego pasa drogowego.

02-G1/2, 03-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 istniejącego pasa drogowego w minimalnych liniach rozgraniczających zgodnych z własnościami nieruchomości,
   b) minimalne linie nowej zabudowy 20,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,
   c) ciągi piesze i ścieżki rowerowe,
   d) miejsca i sposób włączenia do drogi, na warunkach ustalonych przez administratora drogi.
4) Zakazy:
   a) bezpośrednie włączenia w obrębie skrzyżowań,
   b) nieuzasadnionej likwidacji obsadzeń drogi o historycznym przebiegu na odcinku 03-G1/2,
   c) ograniczanie istniejącego pasa drogowego.

04-Z1/2, 05-Z1/2, 05-Z1/2, 07-Z1/2, 08-Z1/2, 09-Z1/2, 010-Z1/2, 011-Z1/2, 012-Z1/2, 013-Z1/2, 014-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 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,
4) Zakazy:
   a) bezpośrednie włączenia w obrębie skrzyżowań.

015-L1/2, 016-L1/2, 017-L1/2, 018-L1/2, 019-L1/2, 020-L1/2, 021-L1/2, 022-L1/2, 023-L1/2, 024-L1/2, 025-L1/2, 026-L1/2, 027-L1/2, 028-L1/2, 029-L1/2, 030-L1/2, 031-L1/2, 032-L1/2, 033-L1/2, 034-L1/2, 032-L1/2, 033-L1/2, 034-L1/2, 035-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 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 zewn. 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.

035-D1/2, 036-D1/2, 037-D1/2, 038D1/2, 039-D1/2, 040-D1/2, 041-D1/2, 042-D1/2, 043-D1/2, 044-D1/2, 045-D1/2, 046-D1/2, 047-D1/2, 048-D1/2, 049-D1/2, 050-D1/2, 051-D1/2, 052-D1/2, 053-D1/2, 054-D1/2, 055-D1/2, 056-D1/2, 057-D1/2, 058-D1/2, 059-D1/2, 060-D1/2, 061-D1/2, 062-D1/2, 063-D1/2, 064-D1/2, 065-D1/2,

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 linii rozgraniczających zgodnie z istniejącym stanem własności. W ramach pasów drogowych, przeprowadzenie ciągów uzbrojenia terenu. Minimalna odległość nowej zabudowy: 10,0 m, licząc od osi jezdni,
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: 10,0 m, licząc od osi jezdni.

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:
   - 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, za wyjątkiem terenów leśnych..
2. Ustala się, że w ramach strefy uzbrojenia terenu, tereny mieszkaniowo-usługowe, zabudowa zagrodowa, będą infrastrukturą techniczną w zakresie:
   1) zaopatrzenie w wodę z gminnych sieci wodociągowych z uwzględnieniem w określaniu zapotrzebowania na wodę, utrzymaniu i realizacji sieci - wymogów ochrony przeciwpożarowej,
   2) odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych, poprzez modernizację istniejącego systemu oraz budowę nowych kolektorów sanitarnych odprowadzających ścieki do oczyszczalni. 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 zapotrzebowania - 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 z istniejących stacji redukcyjno – pomiarowych PW /Ps zlokalizowanych w Wielowsi i w Radoni., istniejącą i projektowaną siecią gazową średniego ciśnienia ułożoną wzdłuż ulic i dróg komunikacyjnych z podłączeniami domowymi poprzez reduktory zamieszczone na elewacji budynków. Dopuszcza się zastosowanie innych systemów.

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

5) zaopatrzenia w ciepło przy założeniu, że potrzeby cieplne istniejącego i projektowanego budownictwa pokrywane będą z indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania w oparciu o czyste nośniki energii. W planie zakłada się realizację uciepłownienia 50% budownictwa w oparciu o gaz ziemny. Pozostałe budynki ogrzewane będą przy wykorzystaniu źródeł energii jak olej opałowy, energia elektryczna, koks i węgiel - w kotłach spełniających aktualne normy ekologiczne.
6) telekomunikacji. System obsługi telekomunikacji wymaga modernizacji dostosowanym do aktualnych potrzeb. Zakłada się 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. 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 obszarze 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

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 planu.
2. Ustalenie stawki 30 procentowej dotyczy nieruchomości położonych w obrębie terenów wyróżnionych dopiskiem „st": SKU,st, MNR,st, UTL,st i SPU,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 Wójtowi Gminy Wielowieś.

§ 28

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

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

USTALENIA PLANU -stanowiące treść uchwały Rady Gminy Wielowieś
RYSUNEK PLANU -stanowiący załącznik do uchwały Rady Gminy Wielowieś
Rysunek pomocniczy, który określa zasady uzbrojenia terenu

Projektant prowadzący sporządzanie planu:
mgr inż. Janusz Cubała - uprawnienia urbanistyczne Nr 122/87, wpis do Izby Urbanistycznej KT-122/02

Zespół projektowy i współpraca:
mgr Jadwiga Kiełbińska-Cubała - uprawnienia urbanistyczne Nr 1386/94, wpis do Izby Urbanistycznej KT-186/02
mgr inż. arch. Maria Hawro-Krajka - uprawnienia urbanistyczne Nr 1024/89, wpis do Izby Urbanistycznej KT- 024
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
mgr inż. arch. Anna Rott
Joanna Rosłaniec-Bielec – opracowanie komputerowe
+ asystenci

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

Wielowieś – 2002/2003 r.