UCHWAŁA RADY GMINY WIELOWIEŚ
Nr IX-53/2003 z dnia 26 września 2003 r.

w sprawie

ZMIAN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I ROZWOJOWYCH WSI WIELOWIEŚ

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt .5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie
gminnym (tekst jednolity, Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7, art. 18 ust. 2 pkt. 14, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr. 80 poz. 717), na wniosek Wójta Gminy Wielowieś

RADA GMINY WIELOWIEŚ

u c h w a l a

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I ROZWOJOWYCH WSI WIELOWIEŚ

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

ROZDZIAŁ 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego zmianami planu oraz zakresu obowiązywania rysunków zmian planu
ROZDZIAŁ 2: Tereny publiczne
ROZDZIAŁ 3: Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska w tym zakaz 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 obsługi w zakresie uzbrojenia terenu
ROZDZIAŁ 7: Przepisy końcowe i przejściowe

ROZDZIAŁ 1 Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego zmianami planu oraz zakresu obowiązywania rysunków zmian planu

§ 1

1. Zmiany miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego obejmują tereny położone na terenie wsi Wielowieś w Gminie Wielowieś, których granice określone są na rysunkach zmian planu w skali 1 : 2000.
2. Rysunki zmian planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załączników graficznych Nr-1 i Nr-2.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmian planu jest:

1) - Z/1 przeznaczenie gruntów rolnych pod zabudowę związaną z rozwojem gospodarstwa rolnego,
   - Z/2 utrzymanie z dopuszczeniem rozbudowy istniejącej usługi gastronomicznej z zapleczem obsługi komunikacji drogowej.
2) Umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny o przeznaczeniu podstawowym i urządzenia, oznaczone na rysunku zmiany planu :
   1) produkcji i obsługi rolnictwa, oznaczone symbolem RPU,
   2) usług gastronomii i zaplecza komunikacji drogowej, oznaczone symbolem UGS,
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 uzupełniającego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały.

§ 4

W rysunkach zmian planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
1. Granice sporządzenia zmian planu,
2. 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. Symbole identyfikacyjne terenów i urządzeń o których mowa w § 3.

§ 5

Podział terenu produkcji i obsługi rolnictwa 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 z równoczesnym uwzględnieniem innych ustaleń zmian 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.

2. Na obszarach objętych zmianami planu ustala się zakaz realizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m^2.

§ 8

Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów, nazwy dróg, podkłady mapowe nie są treścią ustaleń zmian planu, lecz informacją o tym stanie.

§ 9

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) *planie* - należy przez to rozumieć ustalenia dla zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Wielowsi, 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 rysunki zmian planu na mapie w skali 1:2000, które stanowi integralną część zmian planu i są załącznikami graficznymi 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, który równocześnie pokrywa się terenem objętym zmianą planu.

ROZDZIAŁ 2 Tereny publiczne

§ 10

Tereny publiczne przeznaczone dla utrzymania i realizacji zadań publicznych przy założeniu nie naruszania stanu istniejącego terenów o funkcjach publicznych jak drogi o znaczeniu wojewódzkim i lokalnym, położone są poza terenami objętymi zmianami planu.

ROZDZIAŁ 3 Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym zakaz zabudowy

§ 11

1. Użytkowanie terenów, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów usługowych oraz obiektów produkcji i obsługi rolnictwa, nie może powodować szkodliwych oddziaływań tych obiektów i urządzeń dla środowiska i zdrowia ludzi.

2. Ustala się na całym obszarze objętym planem zakaz lokalizacji zakładów i urządzeń szkodliwych dla środowiska, a ewentualne ujemne oddziaływanie na środowisko nie może przekraczać granic posiadanej działki i nie naruszać praw osób trzecich.

§ 12

Uwzględniając potrzeby ochrony zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego, funkcjonowania strefy mieszkaniowo-usługowej oraz ustaleń zawartych w § 11, określa się ogólne zasady dla całego obszaru:

1. Zakazy obowiązują dla:
   1) realizacji obiektów budowlanych i urządzeń szkodliwych dla zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego,
   2) użytkowania terenów i obiektów w sposób szkodliwy dla zdrowia ludzi i środowiska,
   3) składowania odpadów agresywnych dla środowiska,
   4) prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód wgłębnych i powierzchniowych,
   5) nieuzasadnionej likwidacji drzewostanu,
   6) zabudowy doliny potoku.
2. Realizacja inwestycji, wymaga zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:
   1) komunikacja publiczna: ulice, parkingi, ścieżki ruchu pieszego, przystanki autobusowe,
   2) obiekty i urządzenia dla obsługi ludności,

3. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się:
   1) ograniczenie wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej bazujących na nieekologicznych procesach spalania,
   2) zalecenie stosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i przygotowania posiłków, poprzez zastosowanie najnowocześniejszych dostępnych technologii i urządzeń.

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

§ 13

1. Na terenach objętych zmianami planu, nie występują obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w zakresie ochrony krajobrazu i wartości kulturowych .

§14

1. Dla ochrony wartości wynikających z jednorodnych cech architektonicznych wprowadza się nakaz budowy obiektów o podobnym charakterze oraz stosowanie wpisanych w krajobraz jednolitych przykryć dachowych.

1. Dla ochrony stanowisk archeologicznych, ustala się obowiązek zapewnienia nadzoru archeologicznego przy prowadzeniu prac ziemnych.

ROZDZIAŁ 5 Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 15

Z/1-RPU

1) <u>Przeznaczenie podstawowe:</u>
   a) produkcja i obsługa rolnictwa.
   2) <u>Przeznaczenie uzupełniające:</u>
   a) usługi, administracja,

b) zabudowa mieszkaniowa związana z produkcja rolniczą
c) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) realizacja zespołu zabudowy produkcji i obsługi produkcji rolniczej,
b) zabudowa obiektami kubaturowymi do 60% ogólnej pow. terenu,
c) zapewnienie realizacji potrzeb parkingowych w ramach działki,
d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i pomocniczych do 2,5 kondygnacji nadziemnych = 11,0m, łącznie z użytkowymi poddaszami, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu, budynków inwentarskich 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 terenu od strony ul. Kościelnej
g) minimalna odległość zabudowy liczona od granicy sporządzania zmiany planu 4,0m,
h) zaleca się sytuowanie zabudowy inwentarskiej w południowej części terenu objętego zmianą planu.

4) Zakazy:
a) lokalizacja obiektów i prowadzenie działalności o ponadnormatywnej uciążliwości dla środowiska i bezpośredniego otoczenia.
b) utrzymania i realizacji obiektów bez zapewnienia sprawnej gospodarki wodno- ściekowej,
c) realizacji zabudowy nie związanej z funkcją siedliska rolniczego

Z/2-UGS

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) usługi gastronomii,
b) zaplecze komunikacji drogowej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) zaplecze administracyjno-socjalne, z dopuszczeniem usług handlu oraz mieszkania i miejsc noclegowych,
b) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejącej usługi gastronomicznej wraz parkingami dla samochodów osobowych i ciężarowych w ramach działki,
b) przy przebudowie i rozbudowie, preferowane formy dachów: dwuspadowe symetryczne z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
c) do czasu realizacji grupowej oczyszczalni ścieków, lub jako alternatywne zastosowanie odpowiednio sprawnych lokalnych urządzeń,
d) główne kierunki wjazdów oraz uzbrojenia terenu od strony ulicy Gliwickiej,
e) utrzymanie jako minimalnej, istniejącej odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi drogi wojewódzkiej Nr-901 i ul. Gliwickiej.

4) Zakazy:
a) zakaz przebudowy lub rozbudowy powodujących przybliżenie zabudowy do zewnętrznej krawędzi drogi wojewódzkiej Nr-901 i ul. Gliwickiej,
b) zakaz bezpośrednich wjazdów na drogę wojewódzką Nr-901,
c) utrzymanie i realizacja obiektów bez zapewnienia sprawnej gospodarki wodno- ściekowej,
d) lokalizacja obiektów i prowadzenie działalności o ponadnormatywnej uciążliwości dla środowiska i bezpośredniego otoczenia.

ROZDZIAŁ 7 Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenu

§ 16

1. Dla prawidłowego funkcjonowania terenów, a szczególnie zachowania wymogów sanitarnych, określa się strefę uzbrojenia terenu, która obejmuje tereny Z/1-RPU i Z/2-UGS.
2. Ustala się, że tereny Z/1-RPU i Z/2-UGS. obsługiwane będą infrastrukturą techniczną w zakresie:

1) zaopatrzenia w wodę z gminnych sieci wodociągowych od strony Wielowsi. W bilansie zapotrzebowania na wodę oraz przy realizacji sieci, należy uwzględnić wymogi ochrony przeciwpożarowej,
2) odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych, poprzez system kolektorów sanitarnych i odprowadzenie do oczyszczalni ścieków w Wielowsi, lub zastosowanie lokalnych rozwiązań alternatywnych,
3) kanalizacja deszczowa odprowadzająca ścieki deszczowe poprzez wydzieloną sieć kolektorów lub rowy do odbiorników naturalnych jakie stanowią istniejący potok i jego dopływy,
4) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci
5) W zakresie zaopatrzenia w gaz.

Na terenie wsi Wielowieś przewiduje się sieć gazową średniego ciśnienia rozdzielczą, ułożoną wzdłuż dróg z podłączeniami domowymi poprzez reduktory umieszczone na elewacji budynków. Przy opracowaniach realizacyjnych należy uwzględnić strefy ochronne dla gazociągów i urządzeń gazowniczych zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami szczególnymi w sprawie warunków technicznych jaki m powinny odpowiadać sieci gazowe.

6) W zakresie zaopatrzenia w ciepło.

Potrzeby cieplne istniejącego i projektowanego budownictwa pokrywane będą z indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania w oparciu o czyste nośniki energii. 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 abonenckich z dopuszczeniem różnych operatorów.

§ 17

Na terenach objętych zmianami planu, 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 wszystkich terenach, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych oraz uzyskaniu zgody właścicieli nieruchomości.

ROZDZIAŁ 8 Przepisy końcowe i przejściowe

§ 18

1. Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się 30% stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat w stosunku do nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu. Ustalenie stawki 30%, dotyczy nieruchomości położonych w granicach terenu Z/1-RPU.
2. Dla terenu Z/2-UGS, ustala się 0% stawkę.

§ 19

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 20

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielowieś.

§ 21

Na terenach objętych zmianami planu w granicach jak określono w § 1 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych i rozwojowych wsi Wielowieś uchwalonego przez Radę Gminy Wielowieś Uchwałą Nr XXV/133/2001 z dnia 6 lipca 2001r. i ogłoszona Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 50 z 29.07.

2001r. oraz poprawiony załącznik graficzny opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 31 z 15.05. 2002r.
§ 22
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Projekt zmian planu wykonany został przez S.C. Pracownię Urbanistyczną "PLAN" i obejmuje:

USTALENIA ZMIAN PLANU - stanowiące treść uchwały Rady Gminy Wielowieś
RYSUNKI ZMIAN PLANU - stanowiące załączniki do uchwały Rady Gminy Wielowieś

Projektant prowadzący sporządzanie planu:
mgr inż. Janusz Cubała - uprawnienia urbanistyczne Nr 122/87 - Izba Urbanistów pod Nr. KT - 122/02
+ podstawowy zespół projektowy:
mgr Jadwiga Kiełbińska-Cubała - uprawnienia urbanistyczne nr 1386/94
mgr inż. Barbara Zemela - uprawnienia wod-kan. nr 261/77
proj. Elżbieta Sołtysik- elektroenergetyka
mgr Barbara Gołąb – ochrona wartości kulturowych i krajobrazu
Joanna Roslaniec-Bielec

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

Wielowieś - 2003 r.