

RADA MIEJSKA W WILAMOWICACH

ZMIANA STUDIUUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WILAMOWICE

*

(w zakresie obszaru objętego zmianą położonego w Heczmarowicach)

- Załącznik nr 1 – zawierający część tekstową zmiany Studium
- Załącznik nr 2 – zawierający część graficzną zmiany Studium

Główny projektant:

mgr inż. arch. Ewa Arvay- Podhalańska-członek Izby Urbanistów KT-181

Zespół projektowy:

dr inż. arch. Bogusław Podhalański- członek Izby Urbanistów KT-328

mgr inż. Jerzy Dukała

mgr inż. Roman Cyza

mgr inż. arch. Adam Podhalański

urbiplan

STUDIO URBIPLAN Sp. z o.o.

Studio Urbiplan Sp. z o.o. ul.Lindego 5, 30-148 Kraków email: urbiplan@gmail.com

2009-2011

Załącznik nr 1
do Uchwały VI/42/11
Rady Miejskiej w Wilamowicach
z dnia 16 marca 2011 r.

Tekst zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilamowice

W ujednoliconym tekście Studium zatwierdzonym Uchwałą nr XVI/120/00 Rady Miejskiej w Wilamowicach z dnia 06.07.2000 r. wprowadza się następujące zmiany:

1. W tekście pn. Ustalenia Studium (Załącznik nr 1):

1) W rozdz. 1. Wprowadzenie dodaje się pkt. 1. 1 w brzmieniu:

„1.1 Wprowadzenie do zmiany Studium w rejonie przy ul. Krakowskiej w Hecznarowicach.

Aktualnie powstała potrzeba zmiany w strukturze przestrzennej i lokalnych zasadach zagospodarowania przestrzennego w Hecznarowicach w rejonie przy ul. Krakowskiej, która związana jest z inicjatywą realizacji zabudowy mieszkaniowej przez dysponujących terenem. Rada Miejska w Wilamowicach w dniu 15.02.2008 r. podjęła Uchwałę Nr XV/137/08 w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilamowice.

Przy tworzeniu niniejszego dokumentu wykorzystano szereg dostępnych materiałów i opracowań, w szczególności bogate materiały dotychczas obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilamowice oraz obowiązującego planu miejscowego dla sołectwa Hecznarowice, w znacznym stopniu aktualne. Uwzględnione zostały inne opracowania określające politykę gminy Wilamowice, w tym *Strategia rozwoju gminy Wilamowice do 2015 r.*, a także dokumenty dotyczące polityki przestrzennej o zasięgu ponadlokalnym, a tym *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa Śląskiego*.

Należy podkreślić, że mimo upływu czasu nie uległy zmianom założenia do polityki przestrzennej gminy w obowiązującym dokumencie Studium, uwzględniające zasadę zrównoważonego rozwoju, która zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) stanowi jedną z podstaw działania w sferze zagospodarowania przestrzennego gminy.

Stosownie do przepisów przywołanej ustawy, przeanalizowano uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, określone w art. 10 ust. 1 cyt. ustawy jako podstawową determinantę dla wyznaczenia kierunków zagospodarowania i lokalnych zasad zagospodarowania obszaru objętego zmianą.

Na podstawie dokonanej aktualizacji uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego zmianą oraz złożonych wniosków przedstawiono proponowane do wprowadzenia zmiany ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru, zarówno w formie tekstowej i graficznej.

Nadto, zgodnie z obligatoryjnymi wymogami, proponowane zmiany wprowadzono do odrębnej części opracowania, obejmującej jednolity tekst i rysunek obowiązującego Studium.

Zmiany ustaleń w tekście Studium dotyczące rejonu przy ul. Krakowskiej w Heczmarowicach wyróżniono pogrubioną czcionką i ujęto w cudzysłów.

Zespół autorski opracowujący zmianę:

Główny projektant:
mgr inż. arch. Ewa Arvai- Podhalańska-członek Izby Urbanistów KT-181
Zespół projektowy:
dr inż. arch. Bogusław Podhalański- członek Izby Urbanistów KT-328
mgr inż. Jerzy Dukała
mgr inż. Roman Cyza
mgr inż. arch. Adam Podhalański

"urbiplan

STUDIO URBIPLAN Sp. z o.o.

Studio Urbiplan Sp. z o.o. ul.Lindego 5, 30-148 Kraków email: urbiplan@gmail.com

1) W rozdziale 4.3 Strefa I – Osadniczo-rolnicza tekst „W granicach strefy I-Osadniczo-rolniczej wydziela się następujące obszary o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania i kierunkach działań:”

zastępuje się tekstem: „**W granicach strefy I – Osadniczo – rolniczej wydziela się następujące obszary o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania i kierunkach działań, z zastrzeżeniem pkt.3a:”**

2) Do rozdziału 4.3 Strefa I – Osadniczo-rolnicza dodaje się pkt.3a w brzmieniu:

„**3a. W granicach strefy I – Osadniczo-rolniczej dla obszaru w rejonie przy ul. Krakowskiej w Heczmarowicach w granicach obszaru objętego zmianą ustala się, co następuje:**

1. W granicach wskazanego obszaru określa się następujące zmiany w strukturze przestrzennej:

Kierunki przekształceń istniejącej struktury przestrzennej w rejonie objętym zmianą polegają na wprowadzeniu na fragmencie terenów otwartych użytkowanych rolniczo możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i usług. W rejonie ul. Krakowskiej uzupełnienie terenów zabudowy zagospodarowaniem związanym z mieszkalnictwem jest kontynuacją dotychczasowego kierunku zagospodarowania w tym rejonie Heczmarowic, a przyjęty kierunek zagospodarowania przestrzennego wpisuje się w cele rozwoju gminy.

2. W granicach wskazanego obszaru wydziela się i ustala następującą kategorię terenu o zróżnicowanych kierunkach i warunkach zagospodarowania oraz zasady zagospodarowania i kierunki rozwoju:

- MN₀₄ – Teren zabudowy mieszkaniowej z usługami,
- WS₀₄- Teren wód powierzchniowych,
- KDD₀₄ - Teren komunikacji drogowej.

MN₀₄ – Teren zabudowy mieszkaniowej z usługami

Obejmuje tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

W terenie MN₀₄ dopuszcza się lokalizowanie wbudowanych obiektów usługowych oraz wolnostojących usług, a także obiektów handlu o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m². Dopuszcza się możliwość lokalizowania obiektów gospodarczych, dojazdów, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni wraz z obiektami małej architektury. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów rzemiosła i wytwórczości, produkcji rolniczej oraz zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w układzie szeregowym. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego możliwe jest dopuszczenie lub wyeliminowanie możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

Podstawowym kierunkiem zagospodarowania terenu jest kształtowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami o charakterze komercyjnym przy wykorzystaniu rezerw terenowych.

Realizacja powyższego kierunku zagospodarowania wymaga:

- lokalizacji obiektów usług nie powodujących obniżenia jakości życia mieszkańców obszarów sąsiednich, a w szczególności w zakresie czystości powietrza, hałasu, wibracji, odorów, a także nie stwarzających zagrożeń dla środowiska przyrodniczego przez zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,
- zapewnienia prawidłowych powiązań komunikacyjnych terenu z drogą publiczną oraz miejsc parkingowych,
- wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, w tym podłączenie obiektów mieszkaniowych i usługowych do zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej sukcesywnie z jego budową.

W planie miejscowym dla terenu MN₀₄ należy uwzględnić następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50% powierzchni terenu objętego projektem zagospodarowania terenu,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 800 m², a dla innych rodzajów zabudowy może być określona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- minimalna ilość miejsc parkingowych winna być indywidualnie dostosowana do specyfiki realizowanych obiektów, na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 1 miejsce parkingowe/ postojowe na 1 mieszkanie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami nie większa niż 11 m, a dla innych budynków może być określona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- regulowanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego innych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu kontynuacji ustaleń Studium dotyczących zapewnienia ładu przestrzennego.

WS04 - Teren wód powierzchniowych

Obejmuje grunty pod powierzchniowymi wodami śródlądowymi, które stanowi odcinek Młynówki wraz z dopływem oraz zadrzewienia i zakrzewienia. W terenie WS04 dopuszcza się lokalizowanie urządzeń hydrotechnicznych służących regulacji i utrzymaniu wód oraz koniecznych dróg dojazdowych i infrastruktury technicznej, przepraw mostowych. Nie dopuszcza się lokalizacji nowych budynków.

Podstawowym kierunkiem zagospodarowania terenu jest ochrona istniejącego ciek Młynówka i jego dopływu oraz zadrzewień i zakrzewień w zakresie, co najmniej trasy ciek z pasem przylegającego terenu stanowiącego zabudowę biologiczną w/w cieków.

KDD04 - Tereny komunikacji drogowej

Obejmują tereny istniejących i projektowanych ulic klasy dojazdowej.

Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.

Podstawowym kierunkiem zagospodarowania terenu jest przebudowa odcinka ul. Nad Młynówką z zapewnieniem niezbędnych parametrów technicznych jak dla ulicy dojazdowej.

Zasady ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:

- 1) przestrzeganie zasad ochrony i kształtowania środowiska w działaniach inwestycyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w celu zachowania wartości przyrodniczych i krajobrazowych terenu, w tym:
 - ochrona odcinka ciek Młynówka i jego dopływu wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami jako elementu lokalnego korytarza ekologicznego,
 - niedopuszczenie do możliwości lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w pasie ochronnym wzdłuż cieków o szerokości 5 m od górnej jego krawędzi,
 - regulacje techniczne cieków winny być ograniczone do niezbędnego minimum, pod warunkiem zachowania naturalnego charakteru koryta oraz więzi hydrologicznej koryta z otoczeniem, a także obudowy biologicznej cieków,
- 2) w obszarze objętym zmianą Studium obowiązuje określenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych przy realizacji inwestycji,
- 3) niedopuszczenie do wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu, zakaz magazynowania odpadów w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza,
- 4) przeciwdziałanie pogarszaniu się klimatu akustycznego oraz ograniczanie istniejących zagrożeń następować będzie poprzez wykluczenie lokalizacji w obrębie zespołów zabudowy mieszkaniowej obiektów i urządzeń które mogłyby powodować istotne pogorszenie klimatu akustycznego,

- 5) niedopuszczenie do lokalizacji obiektów, które mogłyby istotnie pogorszyć warunki aerosanitarne,
- 6) podtrzymuje się - odpowiednio do obszaru objętego niniejszą zmianą Studium - główne kierunki działań w zakresie kształtowania i ochrony zasobów środowiska przyrodniczego wyrażone w rozdz.5.5 Ustaleń Studium.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) podtrzymuje się - odpowiednio do obszaru objętego niniejszą zmianą Studium- kierunki działań w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania krajobrazu przyjęte w rozdz. 5.6 Ustaleń Studium.

Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) podtrzymuje się główne kierunki zagospodarowania przestrzennego w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji wyrażone w rozdz. 5.3 i 5.4 Ustaleń Studium, zakładając, że obsługa komunikacyjna obszaru zmiany Studium będzie zapewniona przez odcinek ulicy gminnej klasy D – ul. Nad Młynówką (nie objęty niniejszą zmianą Studium i ustalony w aktualnie obowiązującym Studium),
- 2) zapewnienie prawidłowych powiązań komunikacyjnych obszaru zmiany Studium z układem istniejących dróg oraz miejsc parkingowych,
- 3) uzupełnienie wyposażenia obszaru w niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 4) stosowanie w zakresie zaopatrzenia w ciepło surowców, technologii i urządzeń zapewniających nie przekraczanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
- 5) ustalenie odbioru odpadów zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami i Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z innymi przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

Zgodnie z przyjętym kierunkiem zagospodarowania terenu dla obszaru zmiany Studium w terenie MN₀₄ wyłączenie spod zabudowy dotyczy zapewnienia udziału terenu biologicznie czynnego w zagospodarowaniu terenu oraz uwzględnienia utrzymania pasa ochronnego wzdłuż cieku jako terenu bez zabudowy kubaturowej. Teren WS₀₄ pełni funkcje ekologiczne stanowiąc lokalne powiązanie przyrodnicze, z wykluczeniem lokalizacji nowych budynków.”

3) W rozdziale 6 dodaje się pkt.6.4. w brzmieniu:

„ 6.4. Instrumenty realizacji polityki przestrzennej dla obszaru w rejonie przy ul. Krakowskiej w Heczmarowicach.

Inwestycje celu publicznego

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w Heczmarowicach obejmują przebudowę odcinka istniejącej ulicy dojazdowej (oznaczony symbolem KDD₀₄) oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym nie występują.

Plany miejscowe

Osiągnięcie ustalonych w zmianie Studium kierunków rozwoju wymaga prowadzenia polityki przestrzennej, której podstawowym instrumentem jest sporządzenie planu miejscowego. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują przesłanki prawne wskazujące na obowiązek sporządzenia planu miejscowego dla niniejszego obszaru.

Wdrożenie przyjętego w zmianie Studium kierunku rozwoju w kontekście obowiązujących regulacji prawnych w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego wymaga zmiany przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu ustalonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym dla rejonu przy ul. Krakowskiej. Wobec powyższego do obszarów, na których zamierza się sporządzić plan miejscowy należy rejon przy ul. Krakowskiej. Minimalny zakres planu obejmuje ustalenia obowiązkowe zgodnie z obowiązującymi przepisami z dodatkowym uwzględnieniem wymagań wynikających z uwarunkowań występujących w tym rejonie Heczmarowic.

Dopuszczalne odstępstwa

Dopuszcza się odstępstwa od ustaleń zmiany studium w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zakresie:

- korekty linii rozgraniczających dróg w celu poprawy geometrii trasy drogi,
- zaostżenia standardów zabudowy w zakresie dopuszczalnej wysokości budynków i udziału terenu biologicznie czynnego,
- zmiany w zakresie ustaleń dla obszaru pod warunkiem zachowania zgodności z określonymi w Studium celami rozwoju, w następujących sytuacjach:
 - konieczności realizacji inwestycji celu publicznego,
 - konieczności wyznaczenia w obrębie terenów o funkcjach mieszanych terenów o funkcji jednorodnej.”

2. Dołącza się Aneks pn. „Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilamowice (w zakresie obszaru objętego zmianą położonego w Heczmarowicach) Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Synteza ustaleń zmiany studium wraz z uzasadnieniem przyjętych rozwiązań.” przedstawiający zaktualizowane uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego oraz syntezę ustaleń zmiany studium wraz z uzasadnieniem przyjętych rozwiązań.