

RADA MIEJSKA W WILAMOWICACH

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU GMINY WILAMOWICE OBEJMUJĄCEGO  
SOŁECTWO PISARZOWICE**

USTALENIA PLANU

Instytut Rozwoju Miast

---

d. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej – Oddział w Krakowie

Kraków, 2001 / 2004

Projekt planu opracowano w Instytucie Rozwoju Miast (d. Instytucie Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Oddział w Krakowie)  
30-107 Kraków, Plac Na Stawach 1

Główny projektant:

mgr inż. arch. Ewa Arvay-Podhalańska  
uprawnienia urbanistyczne nr 1481/96  
członek Izby Urbanistów KT-181

Zespół projektowy:

mgr inż. Grażyna Korzeniak  
dr inż. arch. Bogusław Podhalański  
mgr inż. Andrzej Geissler – *elektroenergetyka*  
mgr Krystyna Pawłowska – *gospodarka wodno-ściekowa*  
mgr inż. Elżbieta Okraska – *zaopatrzenie w gaz i ciepło, odpady*  
mgr inż. Jerzy Reiser – *komunikacja*

Opracowanie graficzne:

mgr inż. Elżbieta Okraska  
mgr Tomasz Pilecki

**Uchwała Nr XVIII/144/04**  
**Rady Miejskiej w Wilamowicach**  
**z dnia 07 maja 2004 roku**

**w sprawie**

**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla obszaru gminy Wilamowice**  
**obejmującego sołectwo Pisarzowice**

Na podstawie art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r. z późn. zm.) oraz art. 18, ust. 2, pkt 5, art. 41, 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. z późn. zm.) oraz art. 85 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r.)

Rada Miejska w Wilamowicach

uchwala co następuje:

**Rozdział I**  
***Ustalenia ogólne***

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Wilamowice obejmującego sołectwo Pisarzowice, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar sołectwa Pisarzowice w granicach administracyjnych.
3. W ustaleniach planu uwzględnia się postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilamowice.
4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
  - 1) ochrona interesu publicznego w zakresie:
    - a) dostępności do usług publicznych i terenów rekreacyjnych,
    - b) usprawnienia układu komunikacyjnego,
    - c) uzupełnienia i wzbogacenia obsługi infrastrukturą techniczną,
    - d) istotnej poprawy ładu przestrzennego poprzez zwiększenie wymagań dotyczących standardów zabudowy i zagospodarowania,
    - e) zachowania wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego oraz krajobrazu,
  - 2) zapewnienie warunków przestrzennych dla poprawy stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz dla wykształcenia koncentracji wytwórczości i usług,
  - 3) minimalizacja konfliktów między użytkownikami przestrzeni.

**§ 2.**

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu na mapie w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 1.
2. Następujące elementy na rysunku planu, są jego ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych warunkach ich zabudowy i zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi,

- 3) elementy kompozycji przestrzennej:
    - a) ciągi zieleni,
  - 4) granice stref technicznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 220 kV i 110 kV,
  - 5) granice stref technicznych gazociągów wysokoprężnych,
  - 6) granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza,
  - 7) ciągi rowerowe,
  - 8) obiekty zabytkowe, dla których ustanawia się ochronę,
  - 9) granice strefy częściowej ochrony konserwatorskiej,
  - 10) granice strefy ochrony ekspozycji,
  - 11) granice strefy ochrony krajobrazu,
  - 12) granice strefy ochrony archeologicznej,
  - 13) punkty i ciągi widokowe.
3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2, pkt 2:
- 1) **M1** – Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
  - 2) **M2** – Tereny zabudowy mieszkaniowej
  - 3) **M3** – Tereny zabudowy rekreacyjnej
  - 4) **M4** – Tereny zabudowy mieszkaniowej willowej
  - 5) **RM** – Tereny z dopuszczeniem zabudowy rolnej oraz **RMx** – Tereny RM z dopuszczeniem lokalizacji budynków mieszkalnych oraz usług komercyjnych w zakresie handlu detalicznego (zgodnie ze stanowiskiem Zarządu Gminy Wilamowice z dnia 25.09.2001 r.)
  - 6) **UU** – Tereny usług
  - 7) **UK** – Tereny kultu religijnego
  - 8) **UT** – Tereny usług turystyki
  - 9) **PU** – Tereny wytwórczości i usług
  - 10) **RU** – Tereny zespołów dworskich i produkcji rolnej
  - 11) **RP** – Tereny produkcji i obsługi rolnictwa oraz wytwórczości
  - 12) **KU** – Tereny urządzeń komunikacyjnych oraz **KUw** – Tereny KU z dopuszczeniem nieuciążliwej wytwórczości (zgodnie ze stanowiskiem Zarządu Gminy Wilamowice z dnia 25.09.2001 r.)
  - 13) **KZ, KL, KD** – Tereny tras komunikacyjnych
  - 14) **WZ** – Tereny ujęć wody
  - 15) **NO** – Tereny oczyszczalni ścieków
  - 16) **ZC** – Tereny cmentarzy
  - 17) **RZ** – Tereny rolne
  - 18) **RR** – Tereny rolne
  - 19) **ZL** – Tereny lasów i do zalesienia
  - 20) **ZE** – Tereny otwarte o znaczeniu ekologicznym
  - 21) **WW** – Tereny wód powierzchniowych
  - 22) **z** – Tereny zagrożone przez wylewy wód (M1z).
4. Rysunek planu zawiera ponadto następujące oznaczenia nie stanowiące ustaleń planu:
- 1) pomniki przyrody,
  - 2) obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną,
  - 3) granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - 4) cieki,
  - 5) granice strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia Zasola w Oświęcimiu,
  - 6) granice złoża Pisarzowice II Poziom IB.
5. Określa się zasady obsługi w następujące systemy infrastruktury technicznej i komunikacji dla obszaru gminy Wilamowice ze szczególnym uwzględnieniem sołectwa Pisarzowice:
- 1) zaopatrzenia w wodę
  - 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków
  - 3) zasilania w gaz
  - 4) zaopatrzenia w energię elektryczną
  - 5) zaopatrzenia w ciepło

- 6) telekomunikacji
  - 7) gospodarki odpadami
  - 8) komunikacja.
6. Załączniki nr 2A i 2B do uchwały, rysunki w skali 1:10 000 przedstawiają zasady obsługi infrastrukturą techniczną, w tym przebiegi tras infrastruktury technicznej, które należy traktować jako orientacyjne wymagające uściślenia na etapie opracowania projektu budowlanego technicznego.

### § 3.

Do planu dołącza się następujące aneksy, nie stanowiące ustaleń niniejszego planu:

- 1) Aneks nr 1 – Wykaz obiektów znajdujących się w ewidencji obiektów zabytkowych Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków.
- 2) Aneks nr 2 – Szacunkowy przyrost poboru mocy energetycznej.

### § 4.

1. Jeżeli jest mowa o:
  - 1) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
  - 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
  - 3) **przestrzeni publicznej** – rozumie się przez to teren ogólnodostępny, użytkowany na warunkach określonych przez władze samorządowe, ustalonych niniejszym planem,
  - 4) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to wymiar maksymalny pionowy budynku zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 5) **zasadniczych cechach formy architektonicznej obiektów zabytkowych lub historycznych** – rozumie się przez to wysokość obiektu, kształt dachu, zasady kompozycji elewacji i kolorystyki takich obiektów występujących na danym terenie bądź w najbliższym otoczeniu,
  - 6) **obudowie biologicznej ciek** – rozumie się przez to roślinność leśną, zaroślową i trawiastą zgodną z warunkami siedliskowymi.
2. Jeżeli jest mowa o działalności nieuciążliwej rozumie się przez to działalność nie wywołującą zjawisk i stanów utrudniających życie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, odorów.

### § 5.

1. Na ustalenia o przeznaczeniu i warunkach zagospodarowania terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składają się obowiązujące w planie:
  - 1) inne ustalenia rysunku planu, o których mowa w §2ust. 2 i 3,
  - 2) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale I,
  - 3) ustalenia zawarte w rozdziałach II, III i IV.
2. Jako zgodne z planem uznaje się:
  - 1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
  - 2) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej według zasad, o których mowa w rozdziale II, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu.
3. Konieczne ulice dojazdowe do działek – nie wyznaczone w planie – należy zaprojektować jako drogi o min. szerokości 5,5 m, wytyczone w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzane przez inwestorów projekty podziałów gruntów. Zakres przestrzenny projektu winien obejmować tereny znajdujące się w sąsiedztwie, ze wskazaniem sposobu włączenia do lokalnego układu komunikacyjnego oraz możliwości prowadzenia lokalnej sieci uzbrojenia technicznego.
4. W obrębie całego obszaru objętego planem ustanawia się zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m<sup>2</sup>.

## Rozdział II Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru

### I. Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury

#### § 6.

1. Wskazuje się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru, oznaczone na rysunku planu, które podlegają ochronie prawnej zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.
2. Do zabytków, o których mowa w ust. 1, należy w Pisarzowicach zespół dworsko-parkowy, nr rejestru A-283/78.
3. Zasady i wymagania ochrony obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 2 określają przepisy ustaw szczególnych.

#### § 7.

1. Wskazuje się **strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej**, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą obiekty zabytkowe i tereny, które podlegają ochronie prawnej zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.
2. W granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady i wymagania ochrony:
  - 1) ochrona pełna istniejącej substancji zabytkowej, w szczególności układu komunikacyjnego, obiektów kubaturowych, obiektów małej architektury i zieleni,
  - 2) nie dopuszcza się do lokalizowania nowych budynków,
  - 3) dopuszcza się remonty, modernizację i przebudowę istniejących współczesnych obiektów pod warunkiem przystosowania wyglądu wymienionych obiektów do zasadniczych cech formy architektonicznej obiektów zabytkowych,
  - 4) projekty zmian dotyczące przekształceń obiektów zabytkowych i terenów wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. W granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują ponadto ustalenia rozdziału III i IV stosownie do położenia w sześciu częściach całego obszaru i określonego przeznaczenia terenu.

#### § 8.

1. Ustanawia się **strefę częściowej ochrony konserwatorskiej**, oznaczoną na rysunku planu, w celu ochrony obiektów i obszarów o istotnych walorach zabytkowych o wartościach lokalnych oraz terenów bezpośredniego otoczenia obiektów objętych strefami ścisłej ochrony konserwatorskiej.
2. W granicach strefy częściowej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące wymagania:
  - 1) dla zespołów dworsko-parkowych:
    - a) zachowuje się historyczną architekturę, układ dróg i działek,
    - b) utrzymuje się istniejące zespoły zieleni z możliwością uzupełniania zieleni,
    - c) dopuszcza się modernizację obiektów pod warunkiem, że nie spowoduje się obniżenia wartości historycznych, estetycznych i architektonicznych tych obiektów oraz zapewni sukcesywną ich odnowę,
    - d) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy pod warunkiem, że kształtowanie formy architektonicznej nastąpi w nawiązaniu do zasadniczych cech formy architektonicznej obiektów historycznych i nie spowoduje obniżenia wartości kulturowych otoczenia tych obiektów,
  - 2) projekty zmian dotyczące przekształceń zespołów dworsko-parkowych, obiektów wymienionych w aneksie nr 1 i terenów o szczególnym znaczeniu dla zespołów i obiektów zabytkowych, zabytkowych cmentarzy i alei wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 3) prace wycinkowe i pielęgnacyjne drzewostanu w granicach wymienionej strefy wymagają opinii organów do ochrony zabytków.
3. W granicach strefy częściowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ponadto ustalenia

rozdziału III, stosownie do położenia w sześciu częściach całego obszaru i określonego przeznaczenia terenu.

#### § 9.

1. Ustanawia się **strefę ochrony ekspozycji** zespołów i obiektów zabytkowych, oznaczoną na rysunku planu, w celu utrzymania widoku na te zespoły i obiekty.
2. Na terenach objętych strefą ochrony ekspozycji działaniem podstawowym jest kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający widok.
3. W granicach strefy ochrony ekspozycji obowiązują następujące wymagania:
  - 1) utrzymanie ekspozycji obiektów i zespołów zabytkowych w zabudowie poszczególnych części obszaru gminy,
  - 2) zakaz przesłaniania tych obiektów i zespołów nową zabudową z głównych tras komunikacyjnych i tworzenia nowych dominant,
  - 3) ograniczenie wysokości nowej i przebudowywanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami wynikającymi z rozdziału III, stosownie do określonego przeznaczenia terenu,
  - 4) kształty dachów zabudowy i kolorystykę ich pokrycia określają ustalenia rozdziału III, stosownie do określonego przeznaczenia terenu,
  - 5) sukcesywne kablowanie istniejących i nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

#### § 10.

1. Ustanawia się ochronę w zakresie dóbr kultury obiektów wymienionych w aneksie nr 1 i położonych poza granicami strefy częściowej ochrony konserwatorskiej ze względu na ich wartości kulturowe.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania obiektów, o których mowa w ust. 1:
  - 1) utrzymuje się obiekty wymienione w aneksie nr 1 i zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych obiektów i ich bezpośredniego otoczenia,
  - 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę oraz zmianę funkcji obiektów pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektów, gabarytu bryły, kształtu dachu i detalu architektonicznego,
  - 3) rozbiórka obiektów wymienionych w ust. 1, może być przeprowadzona w wypadkach uzasadnionych po uzyskaniu pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wykonaniu na koszt inwestora dokumentacji inwentaryzacyjnej pomiarowo-fotograficznej,
  - 4) dopuszcza się w celu ochrony obiektów wymienionych w ust. 1 przeniesienie do placówek muzealnych, bądź zmianę lokalizacji w granicach powiatu,
  - 5) dopuszcza się lokalizację nowych budynków w sąsiedztwie wymienionych obiektów, pod warunkiem zharmonizowania skali zabudowy historycznej i współczesnej oraz wkomponowania elementów współczesnych w sposób nie naruszający charakteru miejsca i gabarytów obiektów historycznych,
  - 6) projekty zmian związane z naruszeniem elementów konstrukcyjnych lub przekształceniem wyglądu zewnętrznego wymienionych obiektów oraz dotyczące najbliższego sąsiedztwa tych obiektów wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. Dla obiektów wymienionych w ust. 1, obowiązują ponadto ustalenia rozdziału III, stosownie do położenia w sześciu częściach całego obszaru i określonego przeznaczenia terenu.

#### § 11.

1. Ustanawia się **strefę ochrony krajobrazu**, oznaczoną na rysunku planu, w celu zachowania i ochrony przed degradacją wysokich wartości krajobrazu.
2. Na terenach objętych strefą ochrony krajobrazu działaniem podstawowym jest ochrona wartości krajobrazu, w tym wartości widokowych.
3. W granicach strefy ochrony krajobrazu obowiązują następujące wymagania:
  - 1) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, w tym jako elementu zabudowy zagrodowej, poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę,

- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych służących gospodarce rolnej i leśnej w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZ i ZL,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych, zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale III,
- 4) obowiązuje kształtowanie formy architektonicznej obiektów, w tym ograniczenie wysokości zabudowy, zgodnie z ustaleniami wynikającymi z rozdziału III, stosownie do położenia w sześciu częściach całego obszaru i określonego przeznaczenia terenu,
- 5) obowiązuje utrzymanie warunków umożliwiających rozległe widoki z punktów i ciągów widokowych oznaczonych na rysunku planu, z nakazem utrzymania sposobu zagospodarowania umożliwiającego pełną obserwację widoków,
- 6) zakazuje się wznoszenia reklam w otoczeniu punktów, ciągów widokowych i alei, oznaczonych na rysunku planu,
- 7) obowiązuje sukcesywne kablowanie istniejących i nowych linii elektroenergetycznych niskich i średnich napięć oraz linii telekomunikacyjnych.

## § 12.

1. Ustanawia się **strefę ochrony archeologicznej**, oznaczoną na rysunku planu, w celu ochrony wartości naukowych i poznawczych stanowisk archeologicznych. Wyklucza się przekształcanie bądź użytkowanie stanowiska archeologicznego w ich granicach, które mogłoby powodować degradację ich wartości naukowej i kulturowej. Do tych działań należą w szczególności prace wybiórcze i niwelacyjne.
2. Podejmowanie działań inwestycyjnych zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania w granicach stanowisk archeologicznych wymaga:
  - a) uzgodnienia z organami ds. ochrony zabytków,
  - b) zapewnienia warunków dla nadzoru archeologicznego.

## II. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska

## § 13.

1. Wskazuje się obszary objęte ochroną, oznaczone na rysunku planu, które podlegają ochronie na podstawie przepisów szczególnych:
  - 1) wskazuje się obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 24. października 1974 r. Prawo wodne:
    - a) **Strefa ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody „Zasole”** dla Oświęcimia, oznaczona na rysunku planu,
  - 2) zasady ochrony obszarów wymienionych w pkt. 1) regulują akty ustanawiające ochronę oraz przepisy szczególne.
2. Ustanawia się następujące zasady ochrony systemu przyrodniczego:
  - 1) wyznacza się następujące kategorie terenów, w obrębie których dominującą funkcją jest ochrona systemu przyrodniczego, w tym w obrębie korytarzy ekologicznych, o zasadach zagospodarowania określonych w rozdz. III:
    - a) tereny lasów i tereny do zalesienia (ZL),
    - b) tereny otwarte o znaczeniu ekologicznym (ZE),
    - c) wody powierzchniowe,
  - 2) wprowadzenie zadrzewień ochronnych na terenach RZ, RR, ZE, WW z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpowodziowej,
  - 3) kształtowanie zespołów zieleni zgodnie z zasadami określonymi dla wydzielonych terenów,
  - 4) uzgodnienie decyzji dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych z organem zarządzającym urządzeniami melioracyjnymi, jeżeli urządzenia takie występują na wyodrębnionym terenie.
3. Ustanawia się następujące zasady ochrony zasobów wodnych:
  - 1) zagospodarowanie terenów położonych w obrębie ustanowionych stref ochronnych, o których mowa w ust. 1, pkt 1) nie może kolidować z ograniczeniami ustanowionymi



- dla tych stref,
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu,
  - 3) wyposażenie terenów KUw w urządzenia do odprowadzania i podczyszczania wód opadowych,
  - 4) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w §15 i 16.
4. Ustanawia się następujące zasady ochrony i wykorzystania złóż:
- 1) w granicach terenów występowania złoża surowców ceramiki budowlanej Pisarzowice II Poziom IB obowiązuje zakaz zagospodarowania terenów w sposób naruszający zasoby złoża,
  - 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów energetyki geotermalnej pod warunkiem:
    - a) niewystępowania sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu,
    - b) spełnienia wymagań, określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności w przepisach prawach geologicznego i górniczego, wodnego, w przepisach dotyczących ochrony środowiska i innych,
    - c) przeprowadzenia rozpoznania hydrogeologicznego oraz analiz techniczno-ekonomicznych, uzasadniających możliwość i celowość przedsięwzięcia,
    - d) sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
5. W zakresie ochrony przed uciążliwością obiektów ustanawia się następujące zasady:
- 1) ustala się kategorie terenów, dla których obowiązują wartości progowe poziomów hałasu w środowisku ustalone w przepisach szczególnych:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej obejmujące tereny oznaczone M1, M2, M3, M4,
    - b) tereny wypoczynkowo-rekreacyjne poza miastem obejmujące tereny oznaczone UT.
  - 2) uciążliwość lokalizowanych obiektów musi być ograniczona do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości we wnioskach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu; obowiązek ten nie dotyczy obiektów, dla których mogą być ustanowione obszary ograniczonego użytkowania,
  - 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz związanych z eksploatacją surowców mineralnych.
  - 4) w zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zagospodarowania stref technicznych linii elektroenergetycznych określone w §18 i zasady budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacji określone w §20.

### III. Ustalenia w zakresie komunikacji

#### § 14.

1. Ustala się **Tereny tras komunikacyjnych**, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi i ulice, oznaczone na rysunku planu symbolami **KZ, KL i KD**. Drogi i ulice klas Z i L realizują powiązania zewnętrzne i wewnętrzne obszaru planu, drogi i ulice klasy D – powiązania wewnętrzne.
2. Ustala się jako obowiązujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas ulic i dróg oraz linii kolejowych:
  - 1) ulice (drogi) klasy Z (zbiorcze) 20 m
  - 2) ulice klasy L (lokalne) 12 m
  - 3) drogi klasy L (lokalne) 15 m
  - 4) ulice klasy D (dojazdowe) 10 m
  - 5) drogi klasy D (dojazdowe) 15 m

Przebiegi linii rozgraniczających dróg i ulic określa rysunek planu.

3. W przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu, bądź szczegółowymi rozwiązaniami komunikacyjnymi dopuszcza się odstępstwa od szerokości, określonych w ust. 2
4. Korekty przebiegów linii rozgraniczających ulic klas L i D mogą być wprowadzane bez potrzeby dokonywania zmiany planu w przypadku jednoczesnego spełnienia następujących warunków, o których mowa w przepisach szczególnych. O akceptacji zmian przebiegu linii rozgraniczających rozstrzyga właściwy organ administracji samorządowej w porozumieniu z zarządcą ulicy (drogi).
5. Linie rozgraniczające tereny tras komunikacyjnych wyznaczają tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych.
6. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
  - 1) w formie zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic klas Z, L i D,
  - 2) w formie parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic klasy D.
7. Urządzeniami towarzyszącymi przeznaczeniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych jako KZ, KL i KD mogą być:
  - 1) ciągi piesze i rowerowe,
  - 2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
  - 3) zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi,
  - 4) zieleń o charakterze izolacyjnym,
  - 5) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
  - 6) elementy małej architektury.
8. Układ drogowy dopełniają nie wydzielone jako osobne przeznaczenie terenu istniejące ulice dojazdowe do poszczególnych enklaw zabudowy; na nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę układ drogowy może być uzupełniony o odcinki dróg i ulic dojazdowych do pojedynczych działek, zapewniające ich prawidłową obsługę komunikacyjną. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb; nie powinny być one mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach dotyczących dróg pożarowych.
9. Przebiegów ciągów rowerowych nie oznaczono na rysunku planu; przewiduje się możliwości prowadzenia ich jako:
  - 1) wydzielone drogi rowerowe,
  - 2) pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni,
  - 3) ciągi pieszo-rowerowe bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego,
  - 4) oznakowane trasy rowerowe prowadzone ulicami i drogami o małym natężeniu ruchu.
10. Ustala się obowiązek zapewnienia przez użytkowników poszczególnych działek w ich obrębie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów według wskaźników:
  - 1) tereny UU:  
 $25 \text{ m.p.} / 1000 \text{ m}^2 \text{ powierzchni użytkowej} + 30 \text{ m.p.} / 100 \text{ zatrudnionych}$
  - 2) tereny PU:  
 $20 \text{ m.p.} / 1000 \text{ m}^2 \text{ powierzchni użytkowej} + 25 \text{ m.p.} / 100 \text{ zatrudnionych.}$

#### IV. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną i komunalną

##### § 15.

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
  - 1) system zaopatrzenia w wodę gminy Wilamowice, obejmującej sołectwo Pisarzowice, powinien zapewnić wszystkim mieszkańcom jak i pozostałym odbiorcom wymaganą ilość wody i niezawodność dostawy oraz jakość wody zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 2) główne źródła zasilania:
    - wodociąg GO-CZA zasilany ze zbiornika Czaniec na rzece Sole i stacji uzdatniania wody w Kobiernicach,
    - własne ujęcie wód podziemnych i stacja uzdatniania wody w Dankowicach,
    - zasilanie spoza obszaru gminy przez przedsiębiorstwa branżowe z Bielska-Białej, Kęt i Bestwiny.
2. Dla prawidłowego zaopatrzenia w wodę na cele komunalne przyjmuje się następujący system zaopatrzenia w wodę w gminie Wilamowice, a w szczególności w sołectwie Pisarzowice:
  - 1) Pisarzowice – z wodociągów z Bielska-Białej oraz z Kęt i wodociągu GO-CZA,
  - 2) Wilamowice – z wodociągu GO-CZA,
  - 3) Dankowice – z ujęć wody i wodociągów w Dankowicach,
  - 4) Hecznarowice – z wodociągu GO-CZA oraz z wodociągów w Kętach,
  - 5) Stara Wieś – z wodociągu w Dankowicach oraz wodociągów GO-CZA i z Bestwiny,
  - 6) Zasole Bielańskie – z wodociągu GO-CZA,
  - 7) doprowadzenie wody do poszczególnych grup odbiorców lub odbiorców indywidualnych nastąpi rurociągami o mniejszych średnicach w oparciu o sieci rozdzielcze,
  - 8) w odległości 10 m, po obu stronach wodociągów magistralnych 1500 mm i 1800 mm; oznaczonych na załączniku nr 2A, nie dopuszcza się lokalizacji obiektów i nasadzeń zieleni wysokiej, ogrodzenia i powierzchnie placów powinny być wznoszone z materiałów rozbielanych,
  - 9) obowiązuje przy sytuowaniu budynków zachowanie minimalnych odległości:
    - a) 8,0 m – od magistral wodociągowych o średnicach powyżej  $\varnothing 500$  mm,
    - b) 5,0 m – od rurociągów wodociągowych o średnicach od  $\varnothing 300$  do  $\varnothing 500$  mm,
    - c) 3,0 m – od rurociągów wodociągowych poniżej  $\varnothing 300$  mm.
3. Ustala się w celu poprawy standardu świadczonych usług, w tym zwiększenia niezawodności dostawy wody:
  - 1) połączenia głównych przewodów wodociągowych pomiędzy następującymi miejscowościami:
    - a) Pisarzowice – Hecznarowice,
    - b) Wilamowice – Hecznarowice,
    - c) Pisarzowice – Harszówki,
  - 2) budowę zbiorników wyrównawczych w sołectwie Pisarzowice – Harszówki Górne.
4. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach szczególnych.
5. Dla prawidłowego zaopatrzenia w wodę na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową ustala się dla nowych terenów zabudowy, wyprzedzając lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody.

##### § 16.

1. Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych i deszczowych:
  - 1) zasadniczym sposobem odprowadzenia ścieków na obszarze gminy Wilamowice obejmującym sołectwo Pisarzowice będą grupowe systemy kanalizacji sanitarnej,
  - 2) obowiązuje uzbrojenie w pierwszej kolejności w zbiorczą kanalizację sanitarną

- terenów M1, UU, PU w granicach Pisarzowic, Hecznarowic i Starej Wsi,
- 3) w granicach gminy, na terenach nie objętych funkcjonującymi zbiorowymi systemami odprowadzania ścieków obowiązuje uporządkowanie gospodarki ściekowej poprzez:
    - a) wyeliminowanie zrzutów nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i zahamowanie degradacji środowiska gruntowo-wodnego,
    - b) wymóg i okresową kontrolę szczelności zbiorników przeznaczonych do gromadzenia ścieków oraz możliwości dojazdu do nich samochodu asenizacyjnego,
    - c) wymóg szczelnych zbiorników na gnojowicę,
  - 4) realizacja zbiorowego systemu kanalizacji sanitarnej powinna uwzględniać docelowe średnice kanałów z możliwością podłączenia różnych kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej, wytwórczości i usług.
2. Dla prawidłowego odbioru ścieków sanitarnych i opadowych z terenów zabudowy ustala się następujący system kanalizacji w gminie Wilamowice, a w szczególności w sołectwie Pisarzowice:
- 1) w zakresie systemów kanalizacji sanitarnej utrzymuje się dotychczasowy układ w granicach miasta Wilamowice, Zasola Bielańskiego i Dankowic. Ścieki sanitarne z Wilamowic oraz z Zasola Bielańskiego będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków w Zasolu Bielańskim, natomiast z Dankowic do oczyszczalni w Dankowicach,
  - 2) dla pozostałych części gminy przyjmuje się:
    - a) dla obsługi Pisarzowic i Hecznarowic, grupowy system kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków w Pisarzowicach; do oczyszczalni tej będą odprowadzane również ścieki sanitarne z gminy Kozy,
    - b) podłączenie kanalizacji sanitarnej Starej Wsi do systemu kanalizacyjnego Dankowic zakończonego oczyszczalnią ścieków w Dankowicach oraz grupowe oczyszczalnie ścieków w granicach gminy: oczyszczalnię ścieków w Dankowicach, Zasolu Bielańskim i Pisarzowicach, o których mowa w §38,
    - c) małe lokalne systemy z oczyszczalniami ścieków dla Kaniówka Dankowskiego oraz Harszówek; dla Harszówek jako rozwiązanie wariantowe przewiduje się możliwość podłączenia do oczyszczalni w Kętach,
    - d) ustala się indywidualne systemy odprowadzania ścieków w Pisarzowicach w rejonach Harszówki Górne, Żabie Miasto i Czernichów, w Hecznarowicach w rejonie Harszówki Dolne oraz w Starej Wsi w rejonach Kamieniec i Starej Wsi Górnej,
    - e) dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych z systematycznym wywozem ścieków na terenach zainwestowanych nieuzbrojonych w kanalizację sanitarną oraz na terenach zabudowy rozproszonej, które nie będą objęte zbiorczą kanalizacją sanitarną; zbiorniki bezodpływowe i wywóz ścieków powinny spełniać warunki określone przepisami szczególnymi,
  - 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej gminnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych; warunkiem zastosowania wymienionych rozwiązań jest zapewnienie instalacji wewnętrznej w budynkach parametrów technicznych umożliwiających podłączenie do wymienionej sieci.
3. Nakazuje się realizację kanalizacji deszczowej z urządzeniami do podczyszczania ścieków przed ich wprowadzeniem do odbiorników w terenach PU, UU, KUw zgodnie z przepisami szczególnymi.

## § 17.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz oraz ustanawiania stref technicznych:

- 1) głównymi źródłami zaopatrzenia w gaz gminy Wilamowice pozostają istniejące stacje redukcyjno-pomiarowe:
  - a) I stopnia  
w Dankowicach, zasilana z magistralnego gazociągu wysokiego ciśnienia  $\varnothing 300$  CN 2,5 MPa relacji Brzeszcze – Komorowice,

w Pisarzowicach, zasilana z magistralnego gazociągu wysokiego ciśnienia  $\varnothing 400$  CN 6,3 MPa relacji Oświęcim – Bielsko-Biała,

## II stopnia

w Wilamowicach, zasilana z gazociągu średniego ciśnienia  $\varnothing 125$  CN 0,4 Mpa

- b) sieć rozdzielcza części wsi Dankowice (po trasę linii kolejowej),
- 2) wskazuje się **strefy techniczne gazociągów wysokopiętnych**, oznaczone na rysunku planu i przyjmuje się odległości podstawowe gazociągów wysokiego ciśnienia od obiektów budowlanych:
    - a) 16,25 m i 15 m po każdej stronie od zewnętrznej ścianki gazociągu dla gazociągów o ciśnieniu nominalnym 6,3 MPa,
    - b) 15 m po każdej stronie od zewnętrznej ścianki gazociągu dla gazociągów o ciśnieniu nominalnym 2,5 MPa,
  - 3) utrzymuje się odległości podstawowe stacji redukcyjno-pomiarowych od obiektów budowlanych ustalone dla danej stacji zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 4) rozbudowę sieci rozdzielczej gazu ustala się w oparciu o istniejące gazociągi średniego i niskiego ciśnienia,
  - 5) rozbudowa sieci rozdzielczej gazu powinna następować sukcesywnie przy uwzględnieniu kolejności uzupełniania zabudowy na obszarze objętym planem,
  - 6) dopuszcza się zastosowanie gazu ziemnego dla celów grzewczych dla odbiorców indywidualnych po każdorazowym uzgodnieniu z Zakładem Gazowniczym.

## § 18.

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną oraz ustanawiania stref technicznych wokół obiektów elektroenergetyki:
  - 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona z następujących stacji elektroenergetycznych 110/15 kV (GPZ – Głównie Punkty Zasilania), usytuowanych poza granicami terenu objętego planem:
    - a) GPZ Komorowice,
    - b) GPZ Kęty,
    - c) oraz z rozdzielni sieciowej 15 kV – RS Podleśna (Jawiszowice), pełniącej obecnie zadania dystrybucyjne, która w perspektywie ma zostać przebudowana na GPZ 110/15 kV,
  - 2) wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii i obiektów elektroenergetycznych ustanawia się wolne od zabudowy oraz wysokiej roślinności, **strefy techniczne** w postaci pasa terenu o szerokości:
    - a) 66 m – wzdłuż linii 220 kV (po 33 m z każdej strony osi trasy linii), na obszarze Pisarzowic, oznaczone na rysunku planu,
    - b) 14 m – wzdłuż linii 15 kV (po 7 m z każdej strony osi trasy linii),
    - c) 5 m – wokół obrysu napowietrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
    - d) lokalizowanie zabudowy na terenie wyznaczonych stref technicznych powinno być każdorazowo uzgadniane z dysponentem sieci.
2. Ustala się następujące zasady lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetyki:
  - 1) na załączniku nr 2B zaznaczono projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz projektowane odcinki linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV, służące do zaopatrzenia w energię elektryczną odbiorców na nowych terenach wyznaczonych w planie pod zabudowę – dopuszcza się inne lokalizacje stacji transformatorowych i poprowadzenie linii odmiennymi trasami, wynikającymi ze szczegółowych rozwiązań technicznych,
  - 2) dopuszczalne lokalizacje stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz dopuszczalne trasy linii 15 kV nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
  - 3) sieć i obiekty infrastruktury elektroenergetyki średniego i niskiego napięcia rozbudowywać sukcesywnie, przy uwzględnieniu kolejności zabudowy terenu objętego planem,

- 4) linie kablowe średniego i niskiego napięcia należy układać w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg – z uzasadnionych powodów technicznych oraz ekonomicznych dopuszcza się inne trasy linii kablowych,
- 5) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki,
- 6) kioski wolnostojących stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV w wykonaniu wewnętrznym powinny charakteryzować się zminimalizowanymi gabarytami i wystrojem architektonicznym harmonizującym z otaczającą zabudową,
- 7) stacje transformatorowo-rozdzielcze w wykonaniu wewnętrznym, wbudowane w obiekty kubaturowe, nie mogą być sytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 8) w aneksie nr 2 do niniejszego planu zamieszczono szacunkowe obliczenia przyrostu zapotrzebowania na moc elektryczną, będącego rezultatem ustaleń niniejszego planu.

#### § 19.

Ustala się następującą zasadę zaopatrzenia w ciepło:

- 1) do celów grzewczych należy stosować źródła nieuciążliwe dla otoczenia: gaz, energię elektryczną lub inne paliwa ekologiczne,
- 2) w miejsce węglowych źródeł ciepła preferuje się wykorzystanie gazu, innych paliw ekologicznych lub energii elektrycznej.

#### § 20.

Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji oraz budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacji:

- 1) usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych,
- 2) obiekty i urządzenia infrastruktury telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej należy lokalizować stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- 3) w przypadku konieczności budowy kontenerowych obiektów telekomunikacji, należy je maskować wysokimi, gęstymi krzewami, aby uniknąć niekorzystnego wpływu tych obiektów na walory estetyczne przestrzeni,
- 4) linie kablowe sieci telekomunikacyjnych należy układać w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg – z uzasadnionych powodów technicznych oraz ekonomicznych dopuszcza się inne trasy linii,
- 5) w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się lokalizację szaf rozdzielczych sieci przewodowej.

#### § 21.

1. Ustanawia się **strefę ochrony sanitarnej od cmentarza**, oznaczoną na rysunku planu.
2. W granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 22.

Ustala się zasady gospodarki odpadami komunalnymi, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

**Rozdział III**  
**Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania**  
**poszczególnych kategorii terenów**

§ 23.

1. Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) istniejąca zabudowa i urządzenia mogą być remontowane, przebudowywane i rozbudowywane z zachowaniem ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych wydzielonych kategorii terenów,
  - 2) realizacja zabudowy na działce położonej w terenach objętych systemami kanalizacji wymaga podłączenia tej działki do tych systemów, a do czasu realizacji tych systemów możliwe jest stosowanie tymczasowych rozwiązań technicznych pod warunkiem zapewnienia w instalacji wewnętrznej w budynkach parametrów technicznych umożliwiających sukcesywne podłączenie do systemów, o których mowa w § 16,
  - 3) w granicach stref oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale II.
2. Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące zasady:
  - 1) w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom, w szczególności ochrony przed zagrożeniem powodzią:
    - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
    - b) dla nowych terenów wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
    - c) nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
  - 2) w zakresie przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom, w szczególności ochrony przed zagrożeniem powodzią w granicach terenów oznaczonych symbolem „Z” wznoszenie obiektów budowlanych wymaga stosowania rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych uwzględniających możliwość okresowych wylewów wód i podtopień.

§ 24.

Ustala się następujące elementy kompozycji przestrzennej i zasady ich kształtowania jako dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem:

- 1) **ciągi zieleni** – wskazujące odcinki dróg i ulic, dla których obowiązuje urządzenie zieleni wysokiej w formie ciągów drzew z pozostawieniem luk umożliwiających otwarcia widokowe bądź rzędów drzew lub jako skupisk z udziałem krzewów, pod warunkiem, że zapewnia się widoczność na skrzyżowaniach, przy relacjach skrzyżowań.

§ 25.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **M1 – Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową z usługami wbudowanymi lub przybudowanymi do budynków mieszkalnych,
    - b) zabudowę usługową: obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych oraz obiekty i urządzenia usług komercyjnych,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) obiekty i urządzenia związane z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem,

- b) garaże i inne pomocnicze obiekty gospodarcze mieszkalnictwa i usług wbudowane lub przybudowane do budynków mieszkalnych bądź w budynkach wolno stojących,
  - c) ulice i drogi dojazdowe, miejsca postojowe, ciągi piesze i rowerowe,
  - d) zieleń urządzona: skwery i zieleńce,
  - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów **M1** obowiązuje zakaz lokalizacji:
- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 2) obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego oraz innych obiektów i urządzeń uciążliwych, których potencjalna uciążliwość wykracza poza granice terenu, do którego odnosi się tytuł prawny.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu **M1**:
- 1) minimalna powierzchnia, jaką należy przeznaczyć pod zieleń wynosi 50% powierzchni działki zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
  - 2) obowiązuje w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami, tworzenie uporządkowanych linii zabudowy wzdłuż tras komunikacyjnych oznaczonych **KL** i **KD**, co oznacza lokalizację budynków mieszkalnych w nawiązaniu do przeważającego usytuowania budynków przy danym odcinku trasy komunikacyjnej,
  - 3) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej,
  - 4) obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów wytwórczości, rzemiosła produkcyjnego w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
  - 5) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość budynków nie może być większa niż 9 m z tolerancją 20% tej wysokości, w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami dopuszcza się zmianę wysokości tych budynków pod warunkiem, że wysokość nowych budynków będzie równa wysokości budynków sąsiednich lub średniej ich wysokości,
    - b) dachy nowych oraz przebudowywanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 30°-45°,
    - c) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn nakrytych daszkami dwuspadowymi lub jednospadowymi bądź oknami połaciowymi,
    - d) kolorystyka materiałów wykończeniowych powinna być utrzymana w następujących kolorach: pokrycie dachu w kolorach czerwono-brązowym, brązowym, zielono-brązowym, wykończenie elewacji w kolorach stonowanych,
    - e) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej,
  - 6) forma wolnostojących obiektów usługowych, wytwórczości, rzemiosła produkcyjnego i gospodarczych powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość nie może być większa niż 7 m, a dla obiektów gospodarczych – 6 m,
    - b) dachy dwuspadowe, symetryczne, z dopuszczeniem jednospadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci 15°-30°,
    - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce.

## § 26.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **M2 – Tereny zabudowy mieszkaniowej**, w tym:
- 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) budownictwo mieszkalne jednorodzinne,
    - b) zabudowę zagrodową,
    - c) zabudowę rekreacyjną,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:



- a) zabudowę usługową – obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
  - b) zabudowę usługową – obiekty i urządzenia usług komercyjnych w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, rekreacji,
  - c) pomocnicze obiekty gospodarcze i garaże, wbudowane lub przybudowane do budynków mieszkalnych, bądź w budynkach wolnostojących,
  - d) drogi dojazdowe i miejsca postojowe,
  - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów **M2** obowiązuje zakaz lokalizacji:
- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym,
  - 2) obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu **M2**:
- 1) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 6 arów,
  - 2) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy rekreacyjnej nie może być mniejsza niż 8 arów,
  - 3) minimalna powierzchnia, jaką należy przeznaczyć pod zieleń wynosi 60% powierzchni działki nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 70% powierzchni działki nowej zabudowy rekreacyjnej,
  - 4) obowiązuje utrzymanie pasa terenów niezabudowanych o szerokości co najmniej 10 m wzdłuż granicy kompleksu leśnego, jeżeli działka budowlana sąsiaduje z takim kompleksem,
  - 5) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej,
  - 6) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość budynków, za wyjątkiem zabudowy rekreacyjnej, nie może być większa niż 9 m, w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami dopuszcza się zmianę wysokości tych budynków pod warunkiem, że wysokość nowych budynków będzie równa wysokości budynków sąsiednich lub średniej ich wysokości,
    - b) wysokość zabudowy rekreacyjnej nie może być większa niż 7 m,
    - c) dachy nowych oraz przebudowywanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków należy wznosić jako dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 30°-45°,
    - d) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn nakrytych daszkami dwuspadowymi lub jednospadowymi bądź oknami połaciowymi,
    - e) kolorystyka materiałów wykończeniowych powinna być utrzymana w następujących kolorach: pokrycie dachu w kolorach czerwono-brązowym, brązowym, zielono-brązowym; wykończenie elewacji w kolorach stonowanych,
    - f) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej,
  - 7) forma wolnostojących obiektów usługowych i obiektów gospodarczych, powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość nie może przekraczać 7 m, a dla obiektów gospodarczych – 6 m,
    - b) dachy dwuspadowe, symetryczne, z dopuszczeniem jednospadowych i wielospadowych, o jednakowym kącie nachylenia połaci 15°-30°,
    - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce.

## § 27.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **M3 – Tereny zabudowy rekreacyjnej**, w tym:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod budynki mieszkalne – rekreacyjne,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) usługi komercyjne, służące zaspokojeniu potrzeb na poziomie lokalnym w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, rekreacji i sportu,
    - b) pomocnicze obiekty gospodarcze i garaże wbudowane lub przybudowane do

- budynków bądź jako obiekty wolnostojące,
  - c) drogi dojazdowe i miejsca postojowe,
  - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. W granicach terenów **M3** obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) zabudowy zagrodowej,
  - 2) obiektów związanych z produkcją rolną i leśną,
  - 3) oddzielnych budynków magazynowych i otwartych placów składowych,
  - 4) obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
  - 5) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budowy.
- 3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu **M3**:
  - 1) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy rekreacyjnej nie może być mniejsza niż 8 arów,
  - 2) minimalna powierzchnia, jaką należy przeznaczyć pod zieleń wynosi 70% powierzchni działki nowej zabudowy rekreacyjnej,
  - 3) obowiązuje utrzymanie pasa terenów niezabudowanych o szerokości co najmniej 10 m wzdłuż granicy kompleksu leśnego, jeżeli działka budowlana sąsiaduje z takim kompleksem,
  - 4) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej,
  - 5) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość zabudowy rekreacyjnej nie może być większa niż 7 m,
    - b) dachy nowych oraz przebudowywanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków należy wznosić jako dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
    - c) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn nakrytych daszkami dwuspadowymi lub jednospadowymi bądź oknami połaciowymi,
    - d) kolorystyka materiałów wykończeniowych powinna być utrzymana w następujących kolorach: pokrycie dachu w kolorach czerwono-brązowym, brązowym, zielono-brązowym; wykończenie elewacji w kolorach stonowanych,
    - e) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej,
  - 6) forma wolnostojących obiektów usługowych i obiektów gospodarczych, powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość nie może przekraczać 7 m, a dla obiektów gospodarczych – 6 m,
    - b) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia połaci  $15^{\circ}$ - $30^{\circ}$ ,
    - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce.

## § 28.

- 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **M4 – Tereny zabudowy mieszkaniowej willowej**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: pod budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) wolno stojące obiekty i urządzenia usług komercyjnych służących zaspokojeniu potrzeb na poziomie lokalnym w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, rekreacji i sportu,
    - b) pomocnicze obiekty gospodarcze i garaże wbudowane lub przybudowane do budynków bądź jako obiekty wolno stojące,
    - c) drogi dojazdowe, miejsca postojowe,
    - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. W granicach terenów **M4** obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) zabudowy zagrodowej,
  - 2) obiektów związanych z produkcją rolną i leśną,
  - 3) oddzielnych budynków magazynowych i otwartych placów składowych,

- 4) obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
- 5) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budowy.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu **M4**:
  - 1) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy willowej nie może być mniejsza niż 12 arów,
  - 2) minimalna powierzchnia, jaką należy przeznaczyć pod zieleni wynosi 70% powierzchni działki nowej zabudowy mieszkalnej willowej,
  - 3) obowiązuje utrzymanie pasa terenów niezabudowanych o szerokości co najmniej 10 m wzdłuż granicy kompleksu leśnego lub zespołu stawów z zadrzewieniami, jeżeli działka budowlana sąsiaduje z takim zespołem,
  - 4) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej,
  - 5) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość budynków mieszkalnych nie może być większa niż 9 m, z tolerancją do 20% tej wysokości,
    - b) dachy nowych oraz przebudowywanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków należy wznosić jako dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
    - c) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn nakrytych daszkami dwuspadowymi lub jednospadowymi bądź oknami połaciowymi,
    - d) kolorystyka materiałów wykończeniowych powinna być utrzymana w następujących kolorach: pokrycie dachu w kolorach czerwono-brązowym, brązowym, zielono-brązowym; wykończenie elewacji w kolorach stonowanych,
    - e) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej,
  - 7) forma wolnostojących obiektów usługowych i obiektów gospodarczych, powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość nie może przekraczać 7 m, a dla obiektów gospodarczych – 6 m,
    - b) dachy dwuspadowe, symetryczne, z dopuszczeniem jednospadowych i wielospadowych, o jednakowym kącie nachylenia połaci  $15^{\circ}$ - $30^{\circ}$ ,
    - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce.

## § 29.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM – Tereny z dopuszczeniem zabudowy rolnej**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: pod budynki mieszkalne wraz z obiektami gospodarczymi związanymi z produkcją rolną tworzące zabudowę zagrodową,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) obiekty i urządzenia produkcji oraz przetwórstwa rolnego wraz z mieszkaniami przeznaczonymi dla obsługi,
    - b) pomocnicze obiekty gospodarcze i garaże wbudowane, przebudowane do budynków bądź jako obiekty wolnostojące,
    - c) drogi dojazdowe,
    - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
  - 3) w terenach **RM** oznaczonych symbolem (**RMx**) dopuszcza się ponadto: lokalizację budynków mieszkalnych i rekreacyjnych oraz usług komercyjnych w zakresie handlu detalicznego i rzemiosła usługowego.
2. W granicach terenów **RM** obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, innych niż wymienione w ust. 1 pkt 2 lit. a),
  - 2) samodzielnych budynków mieszkalnych i rekreacyjnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **RMx**.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu **RM**:
  - 1) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 15 arów,

- 2) obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów i urządzeń produkcji oraz przetwórstwa rolnego w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej,
- 3) warunkiem dopuszczenia do lokalizacji w terenach **RM** obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1, pkt 2, lit. a) jest ograniczenie uciążliwości funkcjonowania tych obiektów i urządzeń do granic terenu, do którego odnosi się tytuł prawny,
- 4) forma architektoniczna budynków mieszkalnych powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość budynków nie może być większa niż 7 m z tolerancją do 20% tej wysokości,
  - b) dachy nowych, przebudowanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków należy wznosić jako dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 30°-45°,
  - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych powinna być utrzymana w następujących kolorach: pokrycie dachu w kolorach czerwono-brązowym, brązowym, zielono-brązowym; wykończenie elewacji w kolorach stonowanych,
- 5) kolorystyka materiałów wykończeniowych innych budynków musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych zlokalizowanych na działce.

### § 30.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UU – Tereny usług**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod – zabudowę usługową:
    - a) obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych,
    - b) obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, w szczególności: administracji, bezpieczeństwa, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) mieszkania wbudowane w obiekty przeznaczone dla obsługi,
    - b) zieleń urządzoną: zieleńce i skwery,
    - c) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
    - d) ulice i drogi dojazdowe, ciągi piesze i rowerowe,
    - e) parkingi niezbędne do obsługi wyznaczonych terenów **UU**,
    - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów **UU** obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) odrębnej zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) zespołów garaży boksowych,
  - 3) oddzielnych budynków magazynowych i otwartych placów składowych.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu **UU**:
  - 1) minimalna powierzchnia jaką należy przeznaczyć pod zieleń urządzoną wynosi 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 2) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej,
  - 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych, pod warunkiem zapewnienia wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych i estetycznych,
  - 4) obowiązuje urządzenie ogólnodostępnej części działki obiektu usługowego z zastosowaniem zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury, nawierzchni, oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednorodnej formie plastycznej,
  - 5) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość budynków, za wyjątkiem obiektów jednokondygnacyjnych, nie może być większa niż 9 m z tolerancją do 20% tej wysokości; w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami dopuszcza się zmianę wysokości tych budynków pod warunkiem, że wysokość nowych budynków będzie równa wysokości sąsiednich lub średniej ich

- wysokości,
- b) dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne bądź jednospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, z dopuszczeniem dachów pulpitowych osłoniętych attyką,
- c) kolorystyka materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu powinna być zharmonizowana z kolorystyką materiałów wykończeniowych zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim otoczeniu,
- d) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

### § 31.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UK – Tereny kultu religijnego**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty kultu religijnego,
    - b) zabudowa mieszkaniowa,
    - c) usługi specjalistyczne,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty gospodarcze,
    - b) drogi dojazdowe,
    - c) tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej,
    - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu **UK**:
  - 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji, zabudowy i przebudowy,
  - 2) dopuszcza się indywidualną formę kościołów i obiektów małej architektury,
  - 3) forma architektoniczna nowej zabudowy mieszkaniowej i związanej z usługami specjalistycznymi musi być zharmonizowana z istniejącymi obiektami.

### § 32.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT – Tereny usług turystyki**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod: kolekcję zabytkowego budownictwa ludowego (skansen) oraz obiekty bazy noclegowej i gastronomicznej,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) niekubaturowe urządzenia służące rekreacji,
    - b) pomocnicze obiekty gospodarcze i urządzenia sanitarne dla usług rekreacji,
    - c) mieszkania przeznaczone dla obsługi wbudowane w obiekty usługowe,
    - d) zieleń urządzona, zadrzewienia, zakrzewienia i murawy,
    - e) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, ciągi rowerowe i piesze,
    - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi wyznaczonych terenów **UT**.
2. W granicach terenu **UT** obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej, obiektów związanych z produkcją rolną oraz obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu **UT**:
  - 1) łączna powierzchnia zajęta przez współczesne obiekty kubaturowe nie może być większa niż 20% ogólnej powierzchni wydzielonego terenu,
  - 2) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonego terenu,
  - 3) obowiązuje utrzymanie wartościowych zespołów istniejącej zieleni wysokiej oraz wprowadzenie zieleni towarzyszącej obiektom i urządzeniom,
  - 4) nie dopuszcza się do lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 1, pkt. 2, lit. b), które mogą być wznoszone jako obiekty tymczasowe pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów estetycznych i funkcjonalnych tych obiektów,

- 5) forma architektoniczna nowych obiektów bazy noclegowej i gastronomicznej:
  - a) wysokość nowych obiektów nie może być większa od wysokości tradycyjnego budownictwa ludowego,
  - b) dachy dwu- i wielospadowe symetryczne, bądź jednospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci od  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
  - c) kolorystyka obiektów powinna być utrzymana w kolorach stonowanych i nie może kontrastować z tradycyjnym budownictwem ludowym,
  - d) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej,
- 6) warunki wymienione w ust. 3 nie obowiązują zabytkowego budownictwa ludowego, jeżeli ich funkcją podstawową jest funkcja muzealna.

### § 33.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU – Tereny wytwórczości i usług**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) zabudowę związaną z nieuciążliwą produkcją, wytwórczością i przetwórstwem,
    - b) zabudowę usługową – obiekty i urządzenia umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) zabudowę magazynową, składy, obiekty handlu hurtowego,
    - b) obiekty gospodarcze wolno stojące i przebudowane, w tym wiaty związane z działalnością gospodarczą o charakterze usługowym i produkcyjnym,
    - c) drogi dojazdowe, place, miejsca postojowe,
    - d) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
    - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów **PU** obowiązuje zakaz budowy wydzielonych baz stanowiących zaplecze techniczne przedsiębiorstw oraz lokalizacji mieszkań.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu **PU**:
  - 1) powierzchnie postojowe i manewrowe transportu powinny być zapewnione w granicach poszczególnych działek,
  - 2) powierzchnia otwartych terenów składowych nie powinna zajmować więcej niż 30% powierzchni działki,
  - 3) w zagospodarowaniu terenów należy stosować zieleń o funkcjach izolacyjno-estetycznych,
  - 4) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w obrębie terenu lokalizacji obiektu z zabezpieczeniem przed zagrożeniami zanieczyszczeniem wód i gruntu,
  - 5) dopuszcza się odzyskiwanie i unieszkodliwianie odpadów przemysłowych w miejscu ich powstawania z zachowaniem zasad regulowanych przez przepisy szczególne,
  - 6) ścieki technologiczne powstające w lokalizowanych obiektach przed ich zrzutem do odbiorników muszą spełniać warunki określone przepisami szczególnymi,
  - 7) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość obiektu nie może być większa niż 9 m,
    - b) dachy dwuspadowe symetryczne lub jednospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci, z dopuszczeniem dachów pulpitowych osłoniętych attyką,
    - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych: pokrycie dachów w kolorach brązowym, zielono-brązowym lub ciemnozielonym, wykończenie ścian w kolorach stonowanych.

### § 34.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU – Tereny zespołów dworskich i produkcji rolnej**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) zabudowę związaną z produkcją rolną, przetwórstwem i wytwórczością w drodze adaptacji i modernizacji istniejących obiektów i urządzeń,

- b) usługi w zakresie administracji, gastronomii, hotelarstwa oraz funkcje mieszkaniowe w drodze adaptacji istniejącej zabudowy zespołów dworskich,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
  - a) pomocnicze obiekty gospodarcze dla przeznaczenia podstawowego,
  - b) drogi dojazdowe, miejsca postojowe,
  - c) zespoły parkowe, zieleń nieurządzoną,
  - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. W granicach terenów **RU** obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkalnej oraz podziału własnościowego założeń dworsko-parkowych.
- 3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu **RU**:
  - 1) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną oraz obiektów wymienionych w ust. 1, pkt. 2, lit. a), pod warunkiem:
    - a) zachowania ich nieuciążliwości w stosunku do istniejącego i wskazanego sposobu zagospodarowania terenu,
    - b) uwzględnienia specjalistycznych wskazań konserwatorskich,
  - 2) obowiązuje ochrona i odnowa obiektów zabytkowych oraz założeń zieleni,
  - 3) wysokość budynków, za wyjątkiem zabytkowych budynków mieszkalnych i gospodarczych zespołów dworskich, nie może być wyższa niż średnia wysokość zabudowy stanowiącej ich bezpośrednie otoczenie,
  - 4) w zagospodarowaniu terenów związanych z obiektami produkcji rolnej należy stosować zieleń o funkcjach izolacyjno-estetycznych,
  - 5) ścieki technologiczne powstające w lokalizowanych obiektach przed ich zrzutem do odbiorników muszą spełniać warunki określone przepisami szczególnymi,
  - 6) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w obrębie terenu lokalizacji obiektu z zabezpieczeniem przed zagrożeniami zanieczyszczeniem wód i gruntu.

#### § 35.

- 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RP – Tereny produkcji i obsługi rolnictwa oraz wytwórczości**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną i ogrodnictwem, przetwórstwem i wytwórczością,
    - b) obiekty zaplecza administracyjnego i socjalnego,
    - c) obiekty magazynowe, składowe, hurtownie,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) mieszkania związane z obsługą produkcji rolnej i ogrodnictwem,
    - b) dojazdy, place, miejsca postojowe,
    - c) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
    - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu **RP**:
  - 1) place manewrowe i postojowe należy zapewnić w granicach poszczególnych działek,
  - 2) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w obrębie terenu lokalizacji obiektu z zabezpieczeniem przed zagrożeniami zanieczyszczeniem wód i gruntu,
  - 3) ścieki technologiczne powstające w lokalizowanych obiektach przed ich zrzutem do odbiorników muszą spełniać warunki określone przepisami szczególnymi,
  - 4) wysokość nowo wznoszonych obiektów nie może być wyższa niż 9 m z możliwością odstępstw wynikających z wymagań technologicznych,
  - 5) w zagospodarowaniu terenów należy stosować zieleń o funkcjach izolacyjno-estetycznych.

#### § 36.

- 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KU – Tereny urządzeń komunikacyjnych**, w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe – pod obiekty usług technicznych motoryzacji, w szczególności stacje paliw, usług handlu i gastronomii,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
  - a) parking niezbędny do obsługi wyznaczonego terenu **KU**,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) w terenach **KU**, oznaczonych symbolem „w” (**KUw**) dopuszcza się ponadto nieuciążliwą wytwórczość.
2. W granicach terenu **KU** obowiązuje zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu **KU**:
  - 1) nie dopuszcza się w granicach terenu **KU** lokalizacji mieszkań,
  - 2) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach terenu,
  - 3) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce,
  - 4) nie dozwala się zastosowania jako materiału wykończeniowego elewacji plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

### § 37.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WZ – Tereny ujęć wody**.
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod: ujęcia wód powierzchniowych,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod: zieleń urządzoną i nieurządzoną.
2. Ustala się następujące zasady rozbudowy i zagospodarowania terenu **WZ**:
  - 1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogą zagrażać zanieczyszczeniu wód lub powodować zmniejszenie wydajności ujęć,
  - 2) wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami szczególnymi regulującymi ochronę źródeł i ujęć wody.

### § 38.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **NO – Tereny oczyszczalni ścieków**.
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod oczyszczalnię ścieków,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) obiekty administracyjno-gospodarcze związane z oczyszczalnią,
    - c) drogi dojazdowe i powierzchnie manewrowe,
    - d) zieleń izolacyjna, zieleń urządzona, zieleń nieurządzona.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu **NO**:
  - 1) rozwiązania konstrukcyjne i technologiczne muszą uwzględniać:
    - a) położenie w terenach zalewowych,
    - b) zapewnienie osiągnięcia stopnia oczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
    - c) ograniczenie uciążliwości obiektu do terenów **NO**, które nie mogą obejmować terenów lokalizacji istniejącej zabudowy oraz terenów przeznaczonych do zabudowy,
  - 2) warunkiem realizacji inwestycji na terenach **NO** położonych w granicach zalewu wód  $Q_{1\%}$  rz. Soły jest:
    - a) podniesienie poziomu terenu na wysokość nie mniejszą niż 0,5 m ponad poziom zasięgu wód  $Q_{1\%}$ ,
    - b) umocnienie linii brzegowej.

### § 39.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC – Tereny**



**cmentarzy**, w tym:

- 1) groby,
  - 2) wewnętrzne ciągi komunikacyjne,
  - 3) zieleń towarzyszącą,
  - 4) obiekty kultu religijnego,
  - 5) obiekty administracji cmentarza i gospodarczej obsługi cmentarza,
  - 6) obiekty małej architektury,
  - 7) urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze cmentarza.
2. Zasady zagospodarowania terenów **ZC** muszą być zgodne z przepisami szczególnymi.

#### § 40.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ – Tereny rolne**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod różne kategorie użytków rolnych i ogrodnich,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) zabudowę związaną z produkcją rolną,
    - b) drogi dojazdowe,
    - c) ścieżki turystyczne i rowerowe,
    - d) terenowe urządzenia turystyczne i rekreacyjne,
    - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - f) urządzenia wodne.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu **RZ**:
  - 1) dopuszcza się remonty i modernizację istniejącej zabudowy w granicach działki siedliskowej w celu poprawy wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zabezpieczenia stanu technicznego budynku,
  - 2) zakaz lokalizacji nowych budynków z wyjątkiem wymienionych w ust. 1,
  - 3) warunkiem lokalizacji obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 2) lit. b), c) d), e) jest zachowanie wymogów wynikających z potrzeb gospodarki rolnej,
  - 4) obowiązuje zakaz budowy obiektów służących hodowli bezściółowej.

#### § 41.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RR – Tereny rolne**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod różne kategorie użytków rolnych i ogrodnich,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) drogi dojazdowe,
    - b) ścieżki turystyczne i rowerowe,
    - c) terenowe urządzenia turystyczne i rekreacyjne,
    - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu **RR**:
  - 1) dopuszcza się remonty i modernizację istniejącej zabudowy w granicach działki siedliskowej w celu poprawy wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zabezpieczenia stanu technicznego budynku,
  - 2) zakaz lokalizacji nowych budynków, w tym budynków związanych z produkcją rolną,
  - 3) w zasięgu złoża Piszowice II Poziom IB oznaczonym na rysunku planu obowiązuje zakaz zagospodarowania stwarzającego zagrożenie dla zasobów złoża.

#### § 42.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL – Tereny lasów i do zalesienia**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod lasy i tereny do zalesienia,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) obiekty i urządzenia gospodarki leśnej,
    - b) drogi dojazdowe,
    - c) ścieżki, szlaki turystyczne,
    - d) obiekty małej architektury służące turystyce i rekreacji,

- e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) urządzenia wodne.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów **ZL**:
- 1) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów,
  - 2) zakaz lokalizacji budynków z wyjątkiem wymienionych w ust. 1, pkt 2), lit. a),
  - 3) warunkiem lokalizacji obiektów wymienionych w ust. 1, pkt. 2), lit. a), b), c), d), e) jest zgodność z zasadami gospodarki leśnej ustanowionymi w planach urządzania lasu,
  - 4) w zasięgu złoża Pisarzowice II Poziom IB oznaczonym na rysunku planu obowiązuje zakaz zagospodarowania stwarzającego zagrożenie dla zasobów złoża.

#### § 43.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZE – Tereny otwarte o znaczeniu ekologicznym**, w tym:
- 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) uprawy polowe i łąki,
    - b) zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne,
    - c) ciek,
    - d) urządzenia wodne w rozumieniu ustawy Prawo wodne,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) obiekty gospodarcze służące gospodarce rolnej, leśnej i rybackiej,
    - b) terenowe urządzenia rekreacyjne,
    - c) drogi dojazdowe,
    - d) ścieżki piesze i rowerowe,
    - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu **ZE**:
- 1) dopuszcza się remonty i modernizację istniejącej zabudowy w granicach działki siedliskowej w celu poprawy wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zabezpieczenia stanu technicznego budynku,
  - 2) obowiązuje utrzymanie wartościowych zespołów istniejącej zieleni, w szczególności zieleni stanowiącej obudowę biologiczną cieków i zbiorników wodnych,
  - 3) zakaz lokalizacji nowych budynków, w tym wznoszonych w ramach zabudowy zagrodowej, za wyjątkiem wymienionych w ust. 1,
  - 4) nie dopuszcza się do lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 1, pkt 2, lit. a) i b),
  - 5) w zasięgu złoża Pisarzowice II Poziom IB oznaczonym na rysunku planu obowiązuje zakaz zagospodarowania stwarzającego zagrożenie dla zasobów złoża.

#### § 44.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WW – Tereny wód powierzchniowych**, w tym:
- 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) ciek i zbiorniki wodne,
    - b) stawy hodowlane wraz z urządzeniami do piętrzenia wody oraz służące gospodarce rybackiej,
    - c) zieleń nieurządzona, stanowiąca naturalną obudowę cieków wodnych,
    - d) urządzenia wodne,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) drogi dojazdowe, przeprawy mostowe,
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) urządzenia rekreacyjne,
    - d) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu **WW**:
- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych i przemysłowych do wód,
  - 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 1, pkt 1, lit. b) i c) oraz pkt 2, lit. b) i c),

- 3) zakaz składowania odpadów w korycie cieku.

## **Rozdział IV**

### ***Przepisy końcowe***

#### § 45.

Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się następująco:

- 1) M3, M4, KUw – w wysokości 20%,
- 2) M2, UU, PU – wysokości 10%,
- 3) pozostałe wydzielone tereny – w wysokości 0%.

#### § 46.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Wilamowice.

#### § 47.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej opublikowania.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
inż. Jerzy Królicki