

**Uchwała Nr XX/159/04**  
**Rady Miejskiej w Wilamowicach**  
**z dnia 23 lipca 2004 roku**

**w sprawie**

**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla obszaru gminy Wilamowice**  
**obejmującego miasto Wilamowice**

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.) w związku z 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 miasto Wilamowice, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar miasta Wilamowice 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 gazociągów wysokoprężnych,
  - 5) granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza,
  - 6) obiekty zabytkowe, dla których ustanawia się ochronę,
  - 7) granice strefy częściowej ochrony konserwatorskiej,
  - 8) granice strefy ochrony ekspozycji,
  - 9) granice strefy ochrony krajobrazu,

- 10) granice strefy ochrony archeologicznej,
- 11) punkty i ciągi widokowe.
3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2, pkt 2:
  - 1) **MU** – Tereny zabudowy wielofunkcyjnej
  - 2) **M1** – Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
  - 3) **M2** – Tereny zabudowy mieszkaniowej
  - 4) **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.)
  - 5) **UU** – Tereny usług
  - 6) **US** – Tereny usług rekreacji i sportu (01.US)
  - 7) **PM** – Tereny przestrzeni publicznych – Rynek
  - 8) **PU** – Tereny wytwórczości i usług
  - 9) **PE** – Tereny działalności gospodarczej związane z eksploatacją złoża
  - 10) **KU** – Tereny urządzeń komunikacyjnych
  - 11) **KZ, KL, KD** – Tereny tras komunikacyjnych
  - 12) **EE** – Tereny urządzeń elektroenergetycznych
  - 13) **ZC** – Tereny cmentarzy
  - 14) **RZ** – Tereny rolne
  - 15) **RR** – Tereny rolne
  - 16) **ZL** – Tereny lasów i do zalesienia
  - 17) **ZE** – Tereny otwarte o znaczeniu ekologicznym
  - 18) **WW** – Tereny wód powierzchniowych.
4. Rysunek planu zawiera ponadto następujące oznaczenia nie stanowiące ustaleń planu:
  - 1) granice strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia Zasola w Oświęcimiu,
  - 2) granice terenu górniczego złoża surowców ilastych,
  - 3) tereny zagrożone osuwiskami,
  - 4) granice zalewu wód  $Q_{1\%}$  rz. Soły,
  - 5) cieki.

### § 3.

1. Określa się zasady obsługi w następujące systemy infrastruktury technicznej i komunikacji dla obszaru gminy Wilamowice ze szczególnym uwzględnieniem miasta Wilamowice:
  - 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.
2. 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.

### § 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 terenu wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składają się obowiązujące w planie:
  - 1) inne ustalenia rysunku planu, o których mowa w §2 ust. 2 i 3,
  - 2) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale I,
  - 3) ustalenia zawarte w rozdziałach II i III.
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. 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 obszaru Wilamowic i terenów o szczególnym znaczeniu dla zespołów i obiektów zabytkowych za wyjątkiem cmentarzy:
    - a) zachowuje się cechy stylowe formy architektonicznej obiektów wymienionych w § 8 ust.1,
    - b) zakazuje się dokonywania zmian w zakresie przebiegu historycznych dróg oraz utrzymuje się historyczny układ działek,
    - c) dopuszcza się modernizację i przebudowę obiektów zabytkowych pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych formy architektonicznej tych obiektów takich jak: kształt okien i drzwi, rytmika podziałów elewacji, gabaryt pionowy,
    - d) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów wymienionych w § 8 ust.1 pod warunkiem, że kształtowanie formy architektonicznej nastąpi w nawiązaniu do zasadniczych cech formy architektonicznej tych obiektów i nie spowoduje obniżenia wartości kulturowych ich otoczenia,
  - 2) dla zabytkowych cmentarzy i alei:
    - a) zachowuje się zabytkowe rozplanowanie cmentarzy i elementy małej architektury z nakazem sukcesywnej ich odnowy,
    - b) utrzymuje się istniejące zespoły zieleni z możliwością uzupełniania zieleni,
  - 3) projekty zmian dotyczące przekształceń zespołów dworsko-parkowych, obiektów wymienionych w § 8 ust.1 i terenów o szczególnym znaczeniu dla zespołów i obiektów zabytkowych, zabytkowych cmentarzy i alei wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 4) 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 określonego przeznaczenia terenu.

#### **§ 7.**

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.

## § 8.

1. Ustanawia się **ochronę w zakresie dóbr kultury** następujących obiektów położonych poza granicami strefy częściowej ochrony konserwatorskiej ze względu na ich wartości kulturowe:
  - 1) Kościół parafialny pw. Św. Trójcy - mur. 1923-35, 1960r.
  - 2) Chałupa ul. Harcerska 1 - drewniano-zrębowa 1907r.
  - 3) Chałupa ul. Konopnickiej 18 - drewniano-zrębowa 1830r (ruina)
  - 4) Chałupa ul. Kościuszki 1 - drewniano-zrębowa 1796r.
  - 5) Chałupa ul. Kościuszki 3 - drewniano-zrębowa 1811r.
  - 6) Chałupa ul. Gen. Andersa 1 - drewniano-zrębowa lata 80-te XX w.
  - 7) Chałupa ul. Matejki 23 - drewniano-zrębowa 1851r.
  - 8) Stodoła przy ul. Matejki 24 - drewniano-zrębowa 1834r.
  - 9) Chałupa ul. Mickiewicza 1 - drewniano zrębowa 1865r.
  - 10) Budynek ul. Mickiewicza 3 - murowany 1924r.
  - 11) Chałupa ul. Mickiewicza 16 - drewniano-zrębowa 1853r.
  - 12) Chałupa ul. Mickiewicza 28 - drewniano-zrębowa lata 80-te XX w.
  - 13) Chałupa ul. Mickiewicza 30 - drewniano-zrębowa 1932r.
  - 14) Budynek ul. Mickiewicza 31 mur. lata 20-te XX w.
  - 15) Kuźnia przy budynku 31 ul. Mickiewicza - mur. lata 20-te XX w.
  - 16) Rada Narodowa ul. Paderewskiego - mur. lata 30-te XX w.
  - 17) Przedszkole ul. Paderewskiego 3 - mur. ok.1900r.
  - 18) Budynek ul. Paderewskiego 4 - mur. 4 ćw. XIX w.
  - 19) Chałupa ul. Paderewskiego 4 drewniano-zrębowa 1860r.
  - 20) Stodoła przy budynku nr 5 ul. Paderewskiego - drewniano-zrębowa 1910r.
  - 21) Budynek ul. Paderewskiego 6 - mur. ok. 1860r.
  - 22) Budynek ul. Paderewskiego 7 - mur. ok. 1920r.
  - 23) Stodoła przy budynku nr 12 ul. Paderewskiego - drewniano-zrębowa 1860r.
  - 24) Budynek ul. Paderewskiego 14 - mur. pocz. XX w.
  - 25) Chałupa ul. Partyzantów 1 - drewniano-zrębowa 1874r.
  - 26) Chałupa ul. Mickiewicza 21- drewniano-zrębowa 3 ćw. XX w.
  - 27) Chałupa ul. Polna 2 - drewniano - zrębowa 1833r.
  - 28) Chałupa ul. Prusa 13 drewniany 1903r.
  - 29) Chałupa ul. Puławskiego 5 - drewniano-zrębowa 1827r.
  - 30) Chałupa ul. Puławskiego 7 - drewniano-zrębowa 1850r.
  - 31) Stodoła przy budynku nr 9 ul. Puławskiego – drewniano-zrębowa lata 80-te XIX w.
  - 32) Chałupa ul. Puławskiego 11 - drewniano-zrębowa 1827r.
  - 33) Stodoła przy chałupie ul. Puławskiego 11 - drewniano-zrębowa poł. XIX w.
  - 34) Chałupa ul. Puławskiego 27 - drewniano-zrębowa 1871r. - przebudowana 1920r.
  - 35) Chałupa ul. Puławskiego 29 - drewniano-zrębowa 1847r.
  - 36) Budynek ul. Puławskiego 30 - murowany lata 70-te XIXw.
  - 37) Budynek Rynek 1 - murowany ok. 1920r.
  - 38) Budynek Rynek 3 - murowany poł XIX w.
  - 39) Stodoła przy budynku Rynek 3 - drewniano-murowana 1870r.
  - 40) Budynek Rynek 4 - murowany ok. 1850r.
  - 41) Budynek Rynek 7 - murowany lata 20-te XX w.
  - 42) Budynek Rynek 8 - murowany 1 poł. XIX w.
  - 43) Budynek Rynek 9 (Pocztą) -murowany 1 poł. XIX w.
  - 44) Budynek Rynek 10 - murowany 1837r.
  - 45) Budynek Rynek 11 - murowany 1870-1904r.

- 46) Budynek Rynek 14 (Szkoła) - murowany 1911r.
- 47) Posterunek MO Rynek - murowany pocz. XX w.
- 48) Budynek biblioteki ul. Sienkiewicza - murowany lata 30-te XX w.
- 49) Chałupa ul. Sienkiewicza 3 - drewniano-zrębowa 1870r.
- 50) Chałupa ul. Sienkiewicza 7 - drewniano-zrębowa 1860r. przebudowany 1906r.
- 51) Stodoła przy budynku nr 9 ul. Sienkiewicza - drewniano-zrębowa 4 ćw. XIX w.
- 52) Stodoła przy budynku nr 3 ul. Kochanowskiego -drewniano-zrębowa 4 ćw. XIX w.
- 53) Budynek ul. Kochanowskiego 7 - murowany 1922r.
- 54) Chałupa ul. Kochanowskiego 9 - drewniano-zrębowa 1835r.
- 55) Chałupa ul. Kochanowskiego 23 - drewniano-zrębowa 1850r.
- 56) Chałupa ul. Kochanowskiego 27 - drewniano-zrębowa 1871r.
- 57) Chałupa ul. Kochanowskiego 30 - drewniano-zrębowa 1880r.
- 58) Budynek ul. Więźniów Oświęcimia 4 - murowany lata 20-te XX w.
- 59) Chałupa ul. Więźniów Oświęcimia 6 - drewniano-zrębowa ok. 1850r.
- 60) Budynek ul. Więźniów Oświęcimia 11 - murowany 1936r.
- 61) Chałupa ul. Więźniów Oświęcimia 13 - drewniano-zrębowa 1830r
- 62) Chałupa ul. Więźniów Oświęcimia 20 - drewniano-zrębowa 1840r.
- 63) Stodoła przy budynku nr 20 ul. Więźniów Oświęcimia - murowano-drewniana 1932r.
- 64) Chałupa ul. Sobieskiego 2 - drewniano-zrębowa 1920r.
- 65) Stodoła drewniana przy budynku m 2 ul. Sobieskiego – 1920r.
- 66) Budynek ul. Sobieskiego 5 - murowany 1930r.
- 67) Chałupa ul. Sobieskiego 6 - drewniano-zrębowa 4 ćw. XIX w.
- 68) Chałupa ul. Sobieskiego 11 - drewniano-zrębowa 3 ćw. XIX w.
- 69) Budynek ul. Sobieskiego 12 - murowany 1880r.
- 70) Chałupa ul. Sobieskiego 15 - murowano-drewniana 1920r.
- 71) Budynek ul. Sobieskiego 16 murowany ok. 1930r.
- 72) Chałupa ul. Sobieskiego 19 - drewniano-zrębowa 4 ćw. XIX w. przebud. I.80-te XX w.
- 73) Chałupa ul. Sobieskiego 22 - drewniano-zrębowa 1920r.
- 74) Budynek ul. Sobieskiego 23 - murowany 1880r.
- 75) Chałupa ul. Sobieskiego 25 - drewniano-zrębowa 1920r.
- 76) Budynek ul. Sobieskiego 27 - drewniano-murowany 4 ćw. XIX w.  
(przebudowany 1922r.)
- 77) Budynek ul. Sobieskiego 37 - murowany ok. 1910/20r.
- 78) Chałupa ul. Sobieskiego 43 - drewniano-zrębowa 1920r
- 79) Budynek ul. Sobieskiego 47 - murowany 1902r.
- 80) Chałupa ul. Sobieskiego 49 - drewniano-zrębowa 1900r.
- 81) Stodoła przy budynku 49 ul. Sobieskiego - drewniano-zrębowa 1900r.
- 82) Budynek ul. Sobieskiego 54 - murowany 1920/30
- 83) Budynek ul. Sobieskiego 60 - murowany 1930r.
- 84) Budynek ul. Sobieskiego 70 - murowany 1922r.
- 85) Budynek ul. Sobieskiego 76 - murowany 1930r.
- 86) Budynek ul. Sobieskiego 84 - murowany 1920r.
- 87) Budynek ul. Sobieskiego 86 - murowany 1920/30
- 88) Chałupa ul. Sobieskiego 96 - drewniano-zrębowa 1902r.
- 89) Chałupa ul. Sobieskiego dawny nr 133 - drewniano-zrębowa 1910r.
- 90) Dom Kultury ul. Sobieskiego 15 drewniano-murowany 1832r.
- 91) Figura św Józefa przy kościele parafialnym - piaskowiec 1886r.
- 92) Kapliczka ul. Sobieskiego obok nr 92 - mur. 1920/30r.
- 93) Kapliczka ul. Sobieskiego - mur 4 ćw. XIX w.
- 94) Kapliczka ul. Kochanowskiego naprzeciw nr 12 - mur. poł. XIX w.
- 95) Krzyż (męka pańska) na skrzyżowaniu dróg Wilamowice - Stara Wieś

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania obiektów, o których mowa w ust. 1:

- 1) utrzymuje się obiekty wymienione w ust.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) rozbiora 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 określonego przeznaczenia terenu.

#### **§ 9.**

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 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.

#### **§ 10.**

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 wybierzyskowe 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**

#### **§ 11.**

1. Wskazuje się obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 24 października 1974 r. *Prawo wodne*:
  - 1) **Strefa ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody „Zasole”** dla Oświęcimia, oznaczona na rysunku planu.
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 wydzielonym terenie.
3. Ustanawia się następujące zasady ochrony zasobów wodnych:
  - 1) zagospodarowanie terenów położonych w obrębie ustanowionych stref ochronnych, o których mowa w ust. 1, nie może kolidować z ograniczeniami ustanowionymi dla tych stref,
  - 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu,
  - 3) odprowadzanie wód opadowych z terenów trasy komunikacyjnej KS położonej w obrębie stref ochrony ujęcia wody w Dankowicach poza zasięgiem strefy po uprzednim podczyszczeniu,
  - 4) wyposażenie terenów KU w urządzenia do odprowadzania i podczyszczania wód opadowych,
  - 5) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w §13 i 14.
4. Ustanawia się następujące zasady ochrony i wykorzystania złóż:
  - 1) eksploatacja złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej Wilamowice w obrębie terenów PE z zachowaniem zasad określonych w przepisach szczególnych,
  - 2) decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane dla terenów położonych w obrębie terenu górniczego wymagają uzgodnień z właściwym okręgowym urzędem górniczym,
  - 3) możliwość eksploatacji kruszywa w ramach powszechnego korzystania z wód pod warunkiem ich zgodności z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności dotyczącymi lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń wodnych oraz zasad zagospodarowania terenów US,
  - 4) 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) wyznacza się strefę uciążliwości trasy komunikacyjnej KS, w której natężenie uciążliwości może wymagać ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania:
    - a) ustala się w granicach wymienionej strefy następujące zasady zagospodarowania:
      - zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi,
      - w celu ochrony istniejących obiektów położonych w obrębie strefy ustala się obowiązek wyposażenia trasy komunikacyjnej KS na odcinkach wskazanych na rysunku planu w obiekty i urządzenia ograniczające uciążliwości do poziomu określonego w przepisach szczególnych,
  - 2) ustala się kategorie terenów, dla których obowiązują wartości progowe poziomów hałasu w środowisku ustalone w przepisach szczególnych:
    - b) tereny zabudowy mieszkaniowej obejmujące tereny oznaczone M1, M2,
    - c) tereny wypoczynkowo-rekreacyjne poza miastem obejmujące tereny oznaczone US,
  - 3) 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,
  - 4) 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,
  - 5) w zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zagospodarowania stref technicznych linii elektroenergetycznych określone w §16 i zasady budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacji określone w §18.

### III. Ustalenia w zakresie komunikacji

#### § 12.

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. Linie rozgraniczające tereny tras komunikacyjnych wyznaczają tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych.
  4. 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.
  5. 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.
  6. Urządzeniami towarzyszącymi przeznaczeniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych jako KS mogą być:
    - 1) zieleń przydrożna o charakterze izolacyjnym,
    - 2) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej (ekrany środowiskowe).
  7. Układ drogowy dopełniają 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.
  8. Przebiegów ciągów rowerowych nie oznaczono; 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.
  9. Ustala się obowiązek zapewnienia przez użytkowników poszczególnych działek w ich obrębie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów według wskaźników:
    - 1) tereny UU:  
25 m.p. / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej + 30 m.p. / 100 zatrudnionych
    - 2) tereny PU:  
20 m.p. / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej + 25 m.p. / 100 zatrudnionych.

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

##### **§ 13.**

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
  - 1) system zaopatrzenia w wodę gminy Wilamowice, obejmującej miasto Wilamowice, 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:
    - a) wodociąg GO-CZA zasilany ze zbiornika Czaniec na rzece Sole i stacji uzdatniania wody w Kobiernicach,
    - b) własne ujęcie wód podziemnych i stacja uzdatniania wody w Dankowicach,
    - c) 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 miasta Wilamowice:
  - 1) Wilamowice – z wodociągu GO-CZA,
  - 2) Dankowice – z ujęć wody i wodociągów w Dankowicach,
  - 3) Hecznarowice – z wodociągu GO-CZA oraz z wodociągów w Kętach,
  - 4) Pisarzowice – z wodociągów z Bielska-Białej oraz z Kęt i wodociągu GO-CZA,
  - 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 wodociagowych o średnicach powyżej  $\phi 500$  mm,
  - b) 5,0 m – od rurociągów wodociagowych o średnicach od 300 do 500 mm,
  - c) 3,0 m – od rurociągów wodociagowych poniżej  $\phi 300$  mm.
3. Ustala się w celu poprawy standardu świadczonych usług, w tym zwiększenia niezawodności dostawy wody:
  - 1) połączenia głównych przewodów wodociagowych pomiędzy następującymi miejscowościami:
    - a) Piszarowice – Hecznarowice,
    - b) Wilamowice – Hecznarowice,
    - c) Piszarowice – Harszówki,
  - 2) zapewnienie ochrony ujęć wody, w tym przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów w obrębie ustanowionych stref ochronnych dla ujęcia wody w Dankowicach zgodnie z przepisami szczególnymi.
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 wodociagowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody.

#### § 14.

1. Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych i deszczowych:
  - 1) zasadniczym sposobem odprowadzenia ścieków na obszarze gminy Wilamowice obejmującej miasto Wilamowice będą grupowe systemy kanalizacji sanitarnej,
  - 2) obowiązuje uzbrojenie w pierwszej kolejności w zbiorczą kanalizację sanitarną terenów M1, UU, PU w granicach Piszarowic, 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 mieście Wilamowice:
  - 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 Piszarowic i Hecznarowic, grupowy system kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków w Piszarowicach; 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 Piszarowicach,
    - 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 Piszarowicach 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 UU zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### § 15.

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  $\phi 300$  CN 2,5 MPa relacji Brzeszcze – Komorowice,
    - w Pisarzowicach, zasilana z magistralnego gazociągu wysokiego ciśnienia  $\phi 400$  CN 6,3 MPa relacji Oświęcim – Bielsko-Biała,
  - b) II stopnia
    - w Wilamowicach, zasilana z gazociągu średniego ciśnienia  $\phi 125$  CN 0,4 MPa
  - b) sieć rozdzielcza części wsi Dankowice (po trasę linii kolejowej),
- 2) wskazuje się **strefy techniczne gazociągów wysokoprężnych**, 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.

#### § 16.

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 – Główne Punkty Zasilania), usytuowanych poza granicami terenu objętego planem:
    - 1) GPZ Komorowice,
    - 2) GPZ Kęty,
    - 3) 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) 14 m – wzdłuż linii 15 kV (po 7 m z każdej strony osi trasy linii),
    - b) 5 m – wokół obrysu napowietrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
  - 3) ewentualne lokalizowanie zabudowy na terenie wyznaczonych stref technicznych powinno być każdorazowo uzgadnianie z dysponentem sieci.
2. Ustala się następujące zasady lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetyki:
  - 1) na obszarze miasta Wilamowice wyznacza się lokalizację rozdzielni sieciowej 15 kV RS Wilamowice – teren **EE – Teren urządzeń elektroenergetycznych** w północnej części Wilamowic,
  - 2) w ramach dopuszczalnego przeznaczenia terenów dopuszcza się inną lokalizację rozdzielni sieciowej, wynikającą ze szczegółowych rozwiązań technicznych,
  - 3) 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 – dopusz-

- cza się inne lokalizacje stacji transformatorowych i poprowadzenie linii odmiennymi trasami, wynikającymi ze szczegółowych rozwiązań technicznych,
- 4) dopuszczalne lokalizacje stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz dopuszczalne trasy linii 15 kV nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
  - 5) sieć i obiekty infrastruktury elektroenergetyki średniego i niskiego napięcia rozbudowywać sukcesywnie, przy uwzględnieniu kolejności zabudowy terenu objętego planem,
  - 6) 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,
  - 7) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki,
  - 8) kioski wolnostojących stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV w wykonaniu wnętrzowym powinny charakteryzować się zminimalizowanymi gabarytami i wystrojem architektonicznym harmonizującym z otaczającą zabudową,
  - 9) stacje transformatorowo-rozdzielcze w wykonaniu wnętrzowym, wbudowane w obiekty kubaturowe, nie mogą być sytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

#### § 17.

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.

#### § 18.

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.

#### § 19.

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.

#### § 20.

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***

#### § 21.

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 §14,
  - 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 na terenach położonych w granicach zalewu wód  $Q_{1\%}$  rz. Soły wznośzenie obiektów budowlanych wymaga stosowania rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych uwzględniających możliwość okresowych wylewów wód i podtopień.

## § 22.

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 skrętnych.

## § 23.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU – Tereny zabudowy wielofunkcyjnej**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) zabudowę mieszkaniowo-usługową,
    - b) zabudowę usługową – obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, w szczególności: oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, administracji i bezpieczeństwa,
    - c) zabudowę usługową – obiekty i urządzenia umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych oraz usługi wbudowane w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, obsługi finansowej, edukacji, kultury, rozrywki, obsługi turystyki, ochrony zdrowia oraz biura,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
    - b) zielenią urządzoną: zieleńce i skwery,
    - c) ulice dojazdowe, miejsca postojowe i parkingi,
    - d) garaże i inne pomocnicze obiekty gospodarcze dla mieszkalnictwa i usług,
    - e) ciągi piesze i rowerowe
    - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów **MU** obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) zespołów garaży boksowych,
  - 2) zabudowy zagrodowej,
  - 3) otwartych placów składowych.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu **MU**:
  - 1) partery istniejących budynków – w miarę możliwości technicznych – powinny być przeznaczone pod funkcje usługowe,
  - 2) udział projektowanych funkcji usługowych stanowić powinien w nowo realizowanych budynkach nie mniej niż 20% powierzchni terenu działki lub powierzchni użytkowej obiektu,
  - 3) obowiązuje utrzymanie lub ukształtowanie pierzei zabudowy w Rynku,
  - 4) utrzymuje się istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny, a w przypadku jego modernizacji obowiązuje poprawa estetyki i standardu technicznego:
    - a) maksymalna wysokość budynku pozostaje do utrzymania,
    - b) dopuszcza się docieplenie budynków, dobudowę nowych logii i balkonów, przeszklenie istniejących logii,

- c) kolorystyka materiałów wykończeniowych elewacji powinna być utrzymana w kolorach stonowanych,
- 5) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość budynków usytuowanych w Rynku, powinna być zbliżona do przeciętnej wysokości budynków tworzących daną pierzeję,
  - b) wysokość pozostałych budynków nie może przekraczać wysokości budynków zlokalizowanych przy danej pierzei Rynku lub ulic,
  - c) dachy nowych oraz przebudowywanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków mieszkalno-usługowych dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , z wysuniętymi okapami,
  - d) dachy nowych oraz przebudowywanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych wolno stojących obiektów usługowych należy wznosić jako dwuspadowe, symetryczne, z dopuszczeniem jedno- i wielospadowych, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych  $15^{\circ}$ - $30^{\circ}$ ,
  - 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 elewacji plastikowych listw elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

#### § 24.

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 wolnostojących,
    - c) ulice i drogi dojazdowe, miejsca postojowe, ciągi piesze i rowerowe,
    - d) zieleni 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 zieleni 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  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
    - 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, 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.

## § 25.

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 zieleni 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.

#### **§ 26.**

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM – Tereny z dopuszczeniem zabudowy rolnej, RMx – Tereny RM z dopuszczeniem lokalizacji budynków mieszkalnych**, 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.

#### **§ 27.**

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 zieleni 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 jednolitej 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.

## § 28.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US – Tereny usług rekreacji i sportu**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową: obiekty i urządzenia umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych i publicznych, o których mowa w ust. 3, w odniesieniu do poszczególnych kategorii terenów **US**,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) mieszkania wbudowane w obiekty przeznaczone dla obsługi za wyjątkiem terenów **01.US**,
    - b) pomocnicze obiekty gospodarcze przybudowane lub wolno stojące oraz urządzenia sanitarne dla usług rekreacji i sportu,
    - c) zieleni urządzoną; plaże, parki, zieleńce,
    - d) lasy, zadrzewienia, zakrzewienia i murawy,
    - e) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, ciągi rowerowe i piesze,
    - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi wyznaczonych terenów **US** oraz terenów sąsiednich.
2. W granicach terenów **US** obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) zabudowy zagrodowej oraz obiektów związanych z produkcją rolną,
  - 2) odrębnej zabudowy mieszkaniowej,
  - 3) obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego.
3. Wyodrębnia się poszczególne kategorie terenów usług rekreacyjnych i sportu **US** i ustala się dla nich szczegółowe przeznaczenie podstawowe oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) **01.US – tereny usług rekreacji i sportu**
    - a) w granicach terenu **01.US** obowiązuje przeznaczenie podstawowe pod: niekubaturowe urządzenia służące rekreacji nadwodnej, a w szczególności pod kąpieliska, tereny do plażowania, tereny gier i zabaw dla dzieci, zadrzewienia i urządzenia dla odpoczynku oraz urządzenia piętrzące wodę i inne urządzenia hydrotechniczne służące regulacji i utrzymaniu wód,
    - b) obowiązuje utrzymanie wartościowych zespołów istniejącej zieleni wysokiej, w szczególności zieleni stanowiącej obudowę biologiczną cieku,
    - c) w zagospodarowywaniu terenu należy uwzględnić możliwość wylewów wód,
    - d) dopuszcza się do lokalizowania obiektów, o których mowa w ust. 1, pkt 2, lit. b) jako tymczasowych obiektów budowlanych, pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów estetycznych i funkcjonalnych tych obiektów,
    - e) nie dopuszcza się do makroniwelacji terenu, dozwolona jest mikroniwelacja terenu służąca zapewnieniu warunków bezpieczeństwa użytkowników,
    - f) kolorystyka eksponowanych elementów urządzeń powinna być utrzymana w kolorach stonowanych, niewyróżniających tych urządzeń z tła w okresie letnim.



### § 29.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PM – Tereny przestrzeni publicznej – Rynek**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) komunikację pieszą z urządzeniami towarzyszącymi,
    - b) komunikację kołową i miejsca postojowe,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) przenośne obiekty handlowe i rozbieralne konstrukcje służące realizacji usług, handlu detalicznego, gastronomii, kultury i rozrywki,
    - b) zieleń miejską wysoką i niską,
    - c) obiekty małej architektury,
    - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenu **PM** obowiązuje zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych i urządzenia nowych miejsc postojowych.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów **PM**:
  - 1) przy urządzeniu przestrzeni publicznej **PM** wyklucza się stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
  - 2) kształtowanie sposobu zagospodarowania Rynku w granicach terenu **PM** powinno spełniać następujące wymagania:
    - a) ograniczoną komunikację kołową po stronie północnej, zachodniej i wschodniej Rynku powinna zapewnić jezdnia o szerokości 6 m, bez zróżnicowania poziomów, a od strony południowej odcinek ulicy KD,
    - b) nawierzchnia płyty Rynku, chodników i jezdni komponowana w granicach terenu **PM**, z zastosowaniem drobnowymiarowych, barwionych elementów z betonu prasowanego i elementów naturalnego kamienia,
    - c) zieleń urządzona powinna towarzyszyć lokalizacji miejsc odpoczynku; dopuszcza się wprowadzenie szpalerów drzew wzdłuż pierzei Rynku,
    - d) obowiązuje umieszczanie elementów małej architektury (ławki, murki, kosze na śmieci, gabloty, tablice informacyjne, pacholki, budki telefoniczne) i oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednolitej formie plastycznej,
    - e) oświetlenie elewacji budynków powinno eksponować walory architektoniczne budynków zabytkowych, wymienionych w aneksie 1, a oświetlenie Rynku walory całości kompozycji.

### § 30.

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.

### § 31.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PE – Tereny działalności gospodarczej związane z eksploatacją złoża**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) eksploatację złoża gliny zgodnie z koncesją,
    - b) zabudowę związaną z innymi rodzajami wytwórczości i usług jako adaptacja istniejących obiektów,
    - c) zalesienia i zadrzewienia jako rekultywacja terenu eksploatacji złoża,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
    - b) drogi dojazdowe, place i miejsca postojowe,
    - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu **PE**:
  - 1) dopuszcza się modernizację istniejących obiektów i ich adaptację na inne rodzaje wytwórczości i usług z zachowaniem warunku nieuciążliwości dla sąsiednich obszarów zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) obowiązuje utrzymanie istniejących zespołów zieleni i wprowadzenie zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej 10 m, ze szczególnym uwzględnieniem sąsiedztwa z terenami zabudowy mieszkaniowej,
  - 3) kolorystyka obiektów powinna być utrzymana w kolorach stonowanych i nie może kontrastować z kolorystyką materiałów wykończeniowych zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim otoczeniu.

### § 32.

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 urządzoną,
    - c) urządzenia infrastruktury technicznej.
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.

### § 33.

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.

### § 34.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ – Tereny rolne**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod różne kategorie użytków rolnych i ogrodniczych,

- 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.

### **§ 35.**

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.

### **§ 36.**

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 terenu **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.

### **§ 37.**

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 rybnej,
    - 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).

#### **§ 38.**

- 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, przeprawy mostowe,
    - 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,
    - 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 ciek.

### ***Rozdział IV Przepisy końcowe***

#### **§ 39.**

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

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

#### **§ 40.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wilamowic.

#### **§ 41.**

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