

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY WILAMOWICE**

USTALENIA STUDIUM

## SPIS TREŚCI

1.	Wprowadzenie	1
2.	Cele rozwoju	3
2.1.	Główny cel rozwoju	3
2.2.	Cele strategiczne	5
3.	Uwarunkowania realizacji celów	8
4.	Kierunki zagospodarowania przestrzennego	11
4.1.	Koncepcja rozwoju przestrzennego gminy	11
4.2.	Strefy polityki przestrzennej	12
4.3.	Strefa I – Osadniczo-rolnicza	13
4.4.	Strefa II – Podmiejska	25
4.5.	Strefa III – Rekreacyjna	33
4.6.	System przyrodniczy gminy	39
5.	Polityka rozwoju przestrzennego gminy – główne kierunki działań	41
5.1.	Aktywizacja gospodarcza	41
5.2.	Kształtowanie zagospodarowania i zabudowy	42
5.3.	Kierunki rozwoju komunikacji	45
5.4.	Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	47
5.4.1.	Zaopatrzenie w wodę	47
5.4.2.	Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków	48
5.4.3.	Zadania polityki i kierunki działań w poszczególnych Strefach – gospodarka wodno-ściekowa	50
5.4.4.	Zaopatrzenie w gaz i ciepło	54
5.4.5.	Zaopatrzenie w energię elektryczną	55
5.4.6.	Telekomunikacja	57
5.4.7.	Gospodarka odpadami	58
5.5.	Kształtowanie i ochrona środowiska przyrodniczego	58
5.6.	Ochrona dziedzictwa kulturowego i kształtowanie krajobrazu	60
6.	Realizacja polityki przestrzennej	65
6.1.	Obszary węzłowe	65
6.2.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	67
6.2.1.	Zasady wyznaczania obszarów i przedmiotów planów miejscowych	67
6.2.2.	Obszary objęte obowiązkiem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	69
6.3.	Inwestycje i przedsięwzięcia publiczne	70

Aneks nr 1

Wykaz obiektów zabytkowych miasta i gminy Wilamowice

Aneks nr 2

Szacunkowe zapotrzebowanie na moc elektryczną dla stanu docelowego

Aneks nr 3

Aspekty obronne

# 1. WPROWADZENIE

Rada Miejskiej w Wilamowicach w dniu 17.06.1998 r. podjęła Uchwałę nr XXVIII/252/98 o przystąpieniu do opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilamowice, zwanego dalej Studium. Zarząd Gminy realizując tę uchwałę powołał zespół autorski Studium oraz wystąpił do organów administracji rządowej i samorządowej o przekazanie postulatów, programów rozwojowych i zamierzeń inwestycyjnych oraz prowadził konsultacje z przedstawicielami społeczności lokalnej, jednostkami i organami zainteresowanymi sporządzeniem Studium.

Dotychczasowe prace nad Studium objęły opracowanie Diagnozy uwarunkowań rozwoju Gminy Wilamowice zawierającej analizę czynników stanowiących uwarunkowania rozwoju w sferze przestrzennej i społecznej oraz odrębnie w sferze gospodarczej, a także identyfikację głównych problemów rozwoju gminy. Opracowanie to stanowiło podstawę do przygotowania projektu Ustaleń Studium.

Prezentowany projekt dokumentu Studium jest wykładnią polityki przestrzennej władz samorządowych gminy w odniesieniu do obszaru gminy i jako akt kierownictwa wewnętrznego obowiązuje władze samorządowe gminy w ich działaniu.

Studium służyć będzie jako merytoryczna podstawa do planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu podejmowanych poza obszarami objętymi planami. Informacje i koncepcje zawarte w Ustaleniach Studium będą wykorzystywane w negocjacjach z władzami rządowymi dotyczących gospodarki przestrzennej na obszarze gminy. Studium w całości lub części służyć będzie promocji rozwoju gminy Wilamowice.

Niniejszy załącznik do Uchwały Gminy Wilamowice zawiera:

- Cele rozwoju, w tym główny cel rozwoju i cele strategiczne odnoszące się do rozwoju przestrzennego.
- Uwarunkowania realizacji celów sygnalizujące, które cechy zasobów i zjawisk społecznych, gospodarczych i przestrzennych sprzyjają, a które ograniczają realizację celów.
- Kierunki i zasady obowiązujące w zagospodarowaniu przestrzennym gminy uwzględniające zasadę zrównoważonego rozwoju gminy.
- Politykę rozwoju przestrzennego gminy określającą główne kierunki i zasady działań w zakresie aktywizacji gospodarczej, poprawy stanu zagospodarowania i

zabudowy oraz komunikacji i rozwoju infrastruktury technicznej, a także ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych.

- Instrumenty realizacji polityki przestrzennej obejmujące obszary węzłowe o szczególnym znaczeniu dla realizacji celów, plany miejscowe oraz listę inwestycji i przedsięwzięć publicznych.
- Aneks nr 1 zawierający wykaz obiektów zabytkowych miasta i gminy Wilamowice.
- Aneks nr 2 zawierający szacunkowe zapotrzebowanie na moc elektryczną dla stanu docelowego.
- Aneks nr 3 zawierający aspekty obronne.

## 2. CELE ROZWOJU

### 2.1. Główny cel rozwoju

Uwzględniając występujące problemy i uwarunkowania rozwoju oraz zamierzenia samorządu i dążenia społeczności lokalnej ustala się następujący główny cel rozwoju:

Tworzenie nowego oblicza Wilamowic jako atrakcyjnej gminy podmiejskiej o korzystnych warunkach do zamieszkania, aktywizacji wytwórczości, rolnictwa i rekreacji oraz utrzymującej wysoką jakość środowiska przyrodniczego.

Zawarte w tym hasle kierunki rozwoju wynikają z dotychczasowego rozwoju funkcji gminy, szczególnie mieszkalnictwa, pozostawania w sferze oddziaływania Bielska-Białej, niewykorzystanego potencjału rekreacyjnego związanego z Sołą bądź samorzutnie ujawniających się tendencji rozwojowych i są zbieżne z aspiracjami społeczności gminy.

Do głównych czynników wyznaczających kierunki rozwoju gminy należą:

- położenie w strefie podlegającej silnej urbanizacji pomiędzy rozwojowymi ośrodkami miejskimi o dużym potencjale demograficznym i produkcyjnym jak: Bielsko-Biała, Kęty, Oświęcim, Brzeszcze czy Czechowice-Dziedzice,
- tradycyjna, wiodąca funkcja rolnicza gminy z wyspecjalizowanymi kierunkami: hodowlą ryb i szkółkarstwem oraz bliskość potencjalnych rynków zbytu,
- wyraźna tendencja do rozwoju osiedli typu podmiejskiego w południowej części gminy,
- liczne, choć niezbyt dogodne powiązania komunikacyjne gminy z głównymi ciągami drogowymi o charakterze ponadregionalnym i planowany przebieg drogi ekspresowej S-1,
- dostępność miejsc pracy w otaczających ośrodkach miejskich w akceptowanym czasie dojazdu,
- cenne walory środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu, lecz nie rozwinięte zagospodarowanie gminy i baza umożliwiająca rozwój rekreacji na potrzeby mieszkańców sąsiednich miast,
- warunki aerosanitarne gminy zaliczane do jednych z najkorzystniejszych w byłym województwie bielskim,

- konieczność tworzenia na obszarze gminy nowych miejsc pracy i źródeł dochodów mieszkańców.

Perspektywy dalszego rozwoju gminy Wilamowice wiążą się z:

- wykorzystaniem szans wynikających z położenia, zasobów i walorów gminy dla wzrostu atrakcyjności gminy Wilamowice dla zamieszkania i rozwoju różnych form rekreacji,
- przyciąganiem różnych form przedsiębiorczości zmierzających do realizacji przedsięwzięć w zakresie obsługi rolnictwa, szczególnie rozwoju przetwórstwa dla poprawy opłacalności rolnictwa oraz inwestycji w zakresie wytwórczości i wypoczynku.

Równocześnie, w celu poszerzenia lokalnego rynku pracy, powinny rozwijać się usługi dla potrzeb gminy i terenów sąsiednich związane z obsługą rolnictwa i wytwórczości. Rozwój gminy Wilamowice konkurującej z innymi gminami tego typu w powiecie ziemskim bielsko-bialskim wymaga nadania jej charakterystycznego nowego oblicza jako zespołu zadbanych miejscowości z atrakcyjnym historycznym centrum administracyjno-usługowym w Wilamowicach oraz z zagospodarowaniem rekreacyjnym o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych.

Atutem gminy powinny być sprzyjające warunki do inwestowania, szczególnie warunki przestrzenne, wyposażenie w infrastrukturę, dostępność komunikacyjna i dobry klimat społeczny. Z punktu widzenia interesów całej społeczności lokalnej konieczne jest zharmonizowanie jakościowego i ilościowego kierunku rozwoju gminy zapewniające:

- poprawę stanu ładu przestrzennego wiążącą się ze stopniowym wzrostem standardów zamieszkania i wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej oraz obsługi infrastrukturą społeczną,
- aktywizację wypoczynku i rekreacji przy utrzymaniu wysokiej jakości środowiska przyrodniczego,
- warunki do ochrony i kształtowania krajobrazu w południowej części gminy.

Jakościowy kierunek rozwoju gminy jest niezbędny z punktu widzenia potencjalnych możliwości rozwoju mieszkalnictwa o wysokiej jakości warunków życia.

Przyjęcie zasady zrównoważonego rozwoju w działaniach zmierzających do osiągnięcia przyjętego celu oznacza trwałe dążenie do zachowania równowagi pomiędzy procesami związanymi z wykorzystaniem zasobów gminy przez wszystkich użytkowników przestrzeni, a prawidłowym funkcjonowaniem środowiska naturalnego.

Realizacja przyjętego celu wymaga współdziałania z władzami samorządowymi wojewódzkimi, powiatowymi i gmin otaczających w celu skutecznej promocji oferty rekreacyjnej gminy, jakości lokalnych produktów rolnych i oferty atrakcyjnych terenów budowlanych dla mieszkalnictwa i wytwórczości.

## **2.2. Cele strategiczne**

Osiągnięcie głównego celu rozwoju gminy Wilamowice wiąże się z realizacją celów strategicznych. Przyjmuje się następujące cele strategiczne:

- w sferze jakości życia mieszkańców i zagospodarowania przestrzennego:
- C-1 Tworzenie warunków przestrzennych dla poprawy standardu zamieszkania w oparciu o porządkowanie systemu osadniczego gminy i jego racjonalną rozbudowę.**
- C-2 Poprawa stanu ładu przestrzennego strefy podmiejskiej poprzez ograniczanie rozpraszania zabudowy i kształtowanie wysokiej jakości zagospodarowania terenu.**
- C-3 Podnoszenie standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunalną:**
  - w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i oczyszczania ścieków:
    - zlikwidowanie niekorzystnych dysproporcji pomiędzy systemem zaopatrzenia w wodę a odprowadzania i oczyszczania ścieków poprzez budowę zbiorowej kanalizacji sanitarnej,
    - poprawa standardu świadczonych usług, w tym zwiększenie niezawodności działania systemów, pewności i ciągłości zasilania w wodę oraz rozbudowa terytorialna sieci kanalizacyjnej dla zapewnienia stabilnego rozwoju miasta i gminy,
    - uporządkowanie gospodarki ściekowej dla zminimalizowania degradacji wód powierzchniowych i środowiska gruntowo-wodnego;
  - w zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji:
    - zapewnienie wszystkim obecnym i przyszłym odbiorcom, niezbędnych dostaw mocy i energii elektrycznej o obowiązujących standardach,

- minimalizacja kosztów ponoszonych przez gminę na oświetlenie miejsc publicznych, ulic, placów i dróg,
- osiągnięcie europejskich standardów liczby abonentów telefonii;
- w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - zapewnienie odbiorcom niezbędnych dostaw gazu o wysokim standardzie;
- w zakresie gospodarki odpadami:
  - prowadzenie gospodarki odpadami w sposób zapewniający poprawę środowiska naturalnego i uzyskanie odpowiednich standardów życia mieszkańców.

**C-4      Zapewnienie sprawnej obsługi komunikacyjnej gminy polegającej na:**

- dogodnej dostępności do obszarów potencjalnego rozwoju wytwórczości, usług i rekreacji do miejsc zamieszkania w akceptowanych standardach podróżowania przy jednoczesnej minimalizacji transportochłonności układu komunikacyjnego,
  - eliminacji bądź łagodzeniu uciążliwości funkcjonalnych i środowiskowych powstających w wyniku rozbudowy tego układu,
  - wykorzystaniu położenia gminy w stosunku do istniejącego i projektowanego układu dróg ponadregionalnych (drogi krajowe nrnr 1, S-1 i 96) i regionalnych (drogi wojewódzkie nrnr 933 i 948) dla aktywizacji gospodarczej i rekreacyjnej terenów gminy.
- w sferze aktywizacji gospodarczej:

**C-5      Tworzenie warunków przestrzennych i technicznych do rozwoju lokalnej przedsiębiorczości i lokalizacji inwestycji zapewniających miejsca pracy i źródło dochodów oraz wykorzystanie położenia i specyfiki gminy dla zwiększenia opłacalności rolnictwa.**

**C-6      Zwiększenie znaczenia gminy jako ośrodka wypoczynku codziennego i weekendowego dla sąsiednich miast oraz rozwój funkcji turystycznych w oparciu o wykorzystanie walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych gminy.**



- w sferze gospodarowania zasobami naturalnymi i dziedzictwem kulturowym:

**C-7 Ochrona środowiska przyrodniczego i poprawa jego stanu** poprzez:

- zachowanie różnorodności środowiska przyrodniczego i funkcji korytarzy ekologicznych Soły i Wisły,
- podniesienie jakości wód powierzchniowych i utrzymanie wysokiej jakości warunków aerosanitarnych.

**C-8 Systematyczna poprawa wizerunku gminy** poprzez:

- ochronę wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu,
- kształtowanie pożądanych standardów użytkowych i estetycznych zagospodarowania przestrzennego, szczególnie w oparciu o renowację centrum Wilamowic.

### 3. UWARUNKOWANIA REALIZACJI CELÓW

Realizacji celów rozwoju gminy towarzyszyć będą okoliczności sprzyjające lub utrudniające ich osiągnięcie.

W działaniach planistycznych i realizacyjnych zmierzających do osiągnięcia tych celów władze samorządowe gminy powinny:

- wykorzystywać uwarunkowania sprzyjające tj. zewnętrzne szanse i mocne strony gminy,
- starać się niwelować wewnętrzne słabe strony gminy i zagrożenia zewnętrzne.

#### **Uwarunkowania sprzyjające realizacji celów to:**

- położenie pomiędzy rozwojowymi ośrodkami miejskimi (Bielsko-Biała, Kęty, Oświęcim, Brzeszcze), w zasięgu silnego oddziaływania Bielska-Białej, w strefie podlegającej urbanizacji,
- położenie w północno-wschodniej części powiatu bielskiego ziemskiego o charakterze osadniczo-rolniczym,
- usytuowanie w obrębie jednego z głównych korytarzy komunikacyjnych Polski – korytarza południowego,
- planowany przebieg przez gminę odcinka drogi ekspresowej S-1 (Częstochowa – Cieszyn) i możliwości poprawy powiązania układu podstawowego dróg gminy z układem dróg zewnętrznych,
- dogodne warunki przyrodnicze dla rozwoju wysokoproduktywnego rolnictwa:
  - wysoka jakość gleb i ich niski stopień zanieczyszczenia,
  - tradycje gospodarki rybnej w oparciu o kompleksy stawów,
  - bliskość potencjalnych rynków zbytu,
- występowanie zasobów wód geotermalnych,
- walory przyrodnicze i krajobrazowe dla rekreacyjnego wykorzystania terenu i rozwoju turystyki:
  - zadawalający stan czystości powietrza z punktu widzenia warunków aerosanitarnych,
  - położenie w części nadbrzeżnej Soły,
  - specyficzny parkowy charakter krajobrazu gminy,
  - doskonałe warunki ekspozycji i percepcji widoków panoramicznych w kierunku Beskidów,

- unikalne tradycje kulturowe Wilamowic i wartościowe dziedzictwo kulturowe: cenne zespoły i obiekty zabytkowe, czytelne układy przestrzenne części wsi,
- znaczne rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym planie miejscowym, nadające się do wykorzystania dla rozwoju mieszkalnictwa, w tym osiedli o charakterze podmiejskim oraz rekreacji,
- korzystna sytuacja demograficzna gminy: dodatni przyrost naturalny, utrzymujący się napływ ludności, stosunkowo niski współczynnik obciążenia demograficznego,
- utrzymująca się niska stopa bezrobocia w gminie,
- znaczne tempo przyrostu zasobów mieszkaniowych we wsiach gminy i intensywny ruch budowlany,
- bardzo wysoki poziom wyposażenia budynków mieszkalnych w sieć wodociągową i gazową,
- relatywnie dobry stan techniczny większości dróg powiatowych i gminnych,
- brak prognozowanych przekroczeń przepustowości na głównych ciągach komunikacyjnych gminy,
- sukcesywna realizacja koncepcji skanalizowania całej gminy, budowa kolejnej oczyszczalni w Dankowicach,
- prowadzenie selektywnej części zbiórki odpadów komunalnych,
- bardzo dobrze rozwinięta sieć gazowa o niewielkiej awaryjności,
- wysoki odsetek mieszkańców korzystających z sieci elektroenergetycznej,
- możliwość stosowania paliwa ekologicznego jakim jest gaz,
- planowana kontynuacja dynamicznej rozbudowy i modernizacji systemu przez operatora sieci przewodowej, Telekomunikację Polską SA.

#### **Uwarunkowania utrudniające realizację celów to:**

- peryferyjne położenie gminy w stosunku do podstawowego układu dróg krajowych,
- rozwój w południowej części gminy strefy podmiejskiej o małym stopniu zdyscyplinowania układu przestrzennego, tendencja do rozpraszania zabudowy poza istniejącymi układami zabudowy,
- znaczący udział gleb wymagających regulacji stosunków wodnych,
- ograniczenia dla zagospodarowania wynikające z wysokiego stopnia zagrożenia powodziowego,
- niski stopień zalesienia niekorzystny dla regulacji stosunków wodnych, ochrony gleb przed erozją, obniżający walory turystyczne i rekreacyjne,

- lokalne ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego oraz najcenniejszych punktów i ciągów widokowych,
- ograniczone możliwości modernizacji i poprawy atrakcyjności urządzenia Rynku wynikające z lokalizacji skrzyżowania dróg, konieczności respektowania wymagań konserwatorskich w realizacji zamierzeń inwestycyjnych, trwałości obecnego zainwestowania,
- znaczny udział kobiet wśród bezrobotnych,
- niewielkie i niekorzystnie usytuowane rezerwy terenów, na których zgodnie z obowiązującym planem możliwa jest lokalizacja obiektów działalności gospodarczej wymagających dużych działek lub uciążliwych dla mieszkalnictwa,
- brak czytelnych powiązań drogowych i kolejowych ze stolicą województwa śląskiego,
- niski stopień segregacji ruchu pieszego i rowerowego,
- aktualnie brak zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej w Pisarzowicach, Hecznarowicach i Starej Wsi,
- nadal jeszcze występujące, mimo znaczącej modernizacji sieci, niedoinwestowanie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, w zakresie elektroenergetycznej sieci rozdzielczej.

## **4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **4.1. Koncepcja rozwoju przestrzennego gminy**

Realizacja celów rozwoju gminy Wilamowice wiąże się w znacznym stopniu ze zmianami jakościowymi i ilościowymi w systemie osadniczym gminy oraz jej funkcjonowaniu jako atrakcyjnego miejsca zamieszkania i rekreacji dla mieszkańców pobliskich ośrodków miejskich, prowadzenia działalności gospodarczej i usług, a także jako ośrodka obsługi o znaczeniu lokalnym.

Główne kierunki zmian obejmą:

1. Intensyfikację rozwoju mieszkalnictwa o charakterze podmiejskim w południowej części gminy (rejon Pisarzowic i Harszówek) poprzez:
  - tworzenie warunków dla powstania zespołów zabudowy niskiej intensywności o cechach i standardach odpowiednich dla osiedli podmiejskich jako oferty skierowanej m.in. do inwestorów zewnętrznych,
  - zahamowanie dalszego rozpraszania się zabudowy i dążenie do tworzenia skupionych zespołów zabudowy na zasadzie kontynuacji dotychczasowych układów przestrzennych i wykorzystania rezerw terenowych.
2. Umiarkowany rozwój mieszkalnictwa w pozostałej części gminy polegający na wykorzystaniu istniejących rezerw terenowych, uzupełnianiu zabudową terenów częściowo zainwestowanych, wskazaniu nowych terenów potencjalnego rozwoju zabudowy na zasadzie rozbudowy dotychczasowych układów przestrzennych wsi.
3. Rozwój atrakcyjnych form zagospodarowania związanego z obsługą rekreacji i wypoczynku poprzez:
  - powstanie w oparciu o Sołę urządzonych kąpielisk z towarzyszącymi trzema zespołami obiektów obsługi rekreacji i urządzeń (Harszówki, Nadsola) z możliwością lokalizacji bazy noclegowej dla ruchu weekendowego w rejonie Nadsola,
  - tworzenie warunków dla rozwoju budownictwa rekreacyjnego w formie zespołów zabudowy o charakterze jednorodnym lub mieszanym z zabudową jednorodzinną w pobliżu kompleksów leśnych i zespołów stawów w części północnej gminy (Dankowice, Zasole Bielańskie) oraz w rejonach o wysokich walorach rekreacyjnych (Czernichów, Nadsola),

- kształtowanie zespołów usług, rekreacji i sportu (pole golfowe, zespół skansenu) dla wzbogacenia oferty rekreacyjnej gminy,
  - wytyczenie sieci ścieżek rowerowych w południowej części gminy o relacji W-Z łączącej rejony o wysokich walorach rekreacyjnych.
4. Renowację centrum Wilamowic mającą na celu podniesienie atrakcyjności centrum miasta jako wielofunkcyjnego centrum obsługi gminy (wzbogacenie funkcji usługowych, odnowa zabytkowej zabudowy, zadbana współczesna zabudowa, atrakcyjnie urządzone przestrzenie publiczne).
  5. Stworzenie warunków do rozwoju wytwórczości i usług (w tym przetwórstwa) na wydzielonym obszarze dostępnym pod względem komunikacyjnym i o możliwościach wyposażenia w infrastrukturę techniczną, co umożliwi funkcjonowanie podmiotów, które ze względu na potrzeby terenowe bądź oddziaływanie nie powinny być lokalizowane w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej.
  6. Ukształtowanie sprawnego powiązania komunikacyjnego gminy z układem dróg zewnętrznych oraz poprawę sprawności układu komunikacyjnego gminy umożliwiającego dogodny dostęp do nowych terenów wskazanych do rozwoju rekreacji, wytwórczości i usług oraz obszarów potencjalnego rozwoju mieszkalnictwa.

## 4.2. Strefy polityki przestrzennej

Potrzeba konkretyzacji koncepcji rozwoju przestrzennego gminy oraz realizacja przyjętej polityki przestrzennej gminy wiąże się z wyznaczeniem stref o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania i kierunkach działania. Wyodrębniając strefy o zróżnicowanej polityce przestrzennej uwzględniono uwarunkowania wynikające z dotychczasowego stanu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uwarunkowania wiążące się z potrzebą racjonalnego zagospodarowania terenów z punktu widzenia szans rozwoju mieszkalnictwa typu podmiejskiego i rozwoju rekreacji związanej ze Sołą. Zmiany w strukturze przestrzennej gminy będą mieć zróżnicowany charakter w zależności od przyjętych stref i rodzaju obszaru.

W granicach gminy wyodrębnia się następujące strefy polityki przestrzennej:

- **Strefa I – Osadniczo-rolnicza**

związana z intensyfikacją mieszkalnictwa, wzbogaceniem usług i ożywieniem wytwórczości w Wilamowicach – ośrodku obsługi gminy oraz z rozwojem na obszarze wsi gminy mieszkalnictwa, usług i rolnictwa wraz z przetwórstwem.

- **Strefa II – Podmiejska**

związana z rozwojem mieszkalnictwa o charakterze podmiejskim i usług oraz utrzymaniem wyspecjalizowanego rolnictwa.

- **Strefa III – Rekreacyjna**

związana z ochroną wartościowych zasobów środowiska przyrodniczego i krajo-brazu oraz rozwojem różnych form rekreacji.

Dla każdej strefy polityki przestrzennej określa się zasady zagospodarowania i kierunki działania dotyczące całej wydzielonej strefy oraz odrębnie dla wydzielonych w tych strefach obszarów o istotnym znaczeniu dla realizacji polityki przestrzennej.

### **4.3. Strefa I – Osadniczo-rolnicza**

1. Strefa I – Osadniczo-rolnicza obejmuje swoim zasięgiem:

- 1.1. Tereny zabudowane w granicach miasta Wilamowice wraz z otaczającym je terenami rolnymi, enklawami leśnymi, ciekami oraz stawami z zadrzewieniami i zakrzewieniami. Są to obszary skupionej zabudowy mieszkaniowej różnych typów, usługowej i działalności gospodarczej związane z czytelnym historycznym układem przestrzennym oraz przylegające obszary otwarte otaczające miasto, które w części mogą być traktowane jako tereny rozwojowe Wilamowic. Wyróżnia się zespół zwartej zabudowy w rejonie Rynku, stanowiący centrum miasta i pełniący funkcję centrum obsługi gminy.
- 1.2. Tereny osadnicze wsi Zasole Bielańskie, Dankowice i Starej Wsi, z wyłączeniem południowej części wsi należącej do Strefy II – Rekreacyjnej oraz otaczające tereny otwarte, enklawy leśne, cieki i zespoły stawów z zadrzewieniami i zakrzewieniami. Są to obszary skupisk i ciągów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, obiekty produkcji rolnej, enklawy rozproszonej zabudowy mieszkaniowej oraz przylegające obszary niezabudowane, stanowiące rezerwy terenów rozwojowych wsi.

2. Celem polityki przestrzennej w Strefie I – Osadniczo-rolniczej jest:

- utrzymanie funkcji Wilamowic jako ośrodka obsługi gminy w oparciu o intensyfikację usług, tworzenie warunków do rozwoju działalności gospodarczej i podniesienie atrakcyjności centrum miasta,

- tworzenie warunków do porządkowania i racjonalnej rozbudowy istniejących układów osadniczych ze szczególnym uwzględnieniem rozwoju usług,
  - prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej i rozwój związanego z nią przetwórstwa rolnego,
  - ochrona elementów systemu przyrodniczego i specyficznych walorów krajo-  
brazu gminy oraz poprawa jakości środowiska, szczególnie w zakresie czystości wód.
3. W granicach Strefy I – Osadniczo-rolniczej wydziela się następujące obszary o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania i kierunkach działań:
- Obszar renowacji centrum – RC
  - Obszar koncentracji zabudowy mieszkaniowej i usług – M1
  - Obszar porządkowania i intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej z usługami – M2
  - Obszar potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej – M3
  - Obszar potencjalnego rozwoju zabudowy rekreacyjnej – M4
  - Obszar z dopuszczeniem zabudowy rolnej – RM
  - Obszar usług publicznych i komercyjnych – U1
  - Obszar rozwoju usług rekreacji i sportu – U2
  - Obszar produkcji i obsługi rolnictwa oraz wytwórczości – W1
  - Obszar potencjalnego rozwoju wytwórczości i usług – W2
  - Obszar działalności gospodarczej związanej z eksploatacją złoża – W3
  - Obszary lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej – IT
  - Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej – RO
  - Obszar korytarza ekologicznego – KE
  - Obszar ochrony elementów systemu przyrodniczego - RP

### **Obszar renowacji centrum – RC**

- porządkowanie zainwestowania obszaru poprzez wykorzystanie możliwości nadbudowy istniejącej zabudowy i rezerw terenowych dla wzbogacenia wyposażenia w usługi, przy wykluczeniu lokalizacji obiektów wymagających znacznych gabarytów pionowych,



- systematyczne podnoszenie atrakcyjności przestrzeni publicznych pod względem walorów estetycznych i funkcjonalnych, w kierunku urządzenia Rynku jako reprezentacyjnych miejsc Wilamowic (oświetlenie, zieleń, posadzki, miejsca wypoczynku),
- dążenie do zharmonizowania występującej zabudowy historycznej i współczesnej poprzez regulację kolorystyki elewacji budynków oraz pokrycia dachów,
- ochrona historycznego rozplanowania obszaru wraz z obiektami zabytkowymi i obiektami stanowiącymi dobra kultury o wartościach lokalnych zgodnie z kierunkami i zasadami określonymi dla obszaru objętego ochroną dziedzictwa kulturowego i krajobrazu,
- uzupełnienie wyposażenia obszaru w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- zapewnienie prawidłowych powiązań komunikacyjnych obszaru z układem drogowo-ulicznym i miejsc parkingowych,
- niedopuszczenie do powstania obiektów i urządzeń usługowych o niskich wartościach estetycznych i funkcjonalnych zabudowy i zagospodarowania terenu.

### **Obszar koncentracji zabudowy mieszkaniowej i usług – M1**

- uzupełnianie, porządkowanie istniejącej zabudowy oraz wykorzystanie rezerw terenowych do rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami,
- dopuszczenie do lokalizacji obiektów usług i wytwórczości bądź uzupełniania zabudowy mieszkaniowej usługami pod warunkiem, że nie spowoduje to pogarszania warunków życia mieszkańców w zakresie czystości powietrza, hałasu, odorów, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, a także nieprawidłowości w funkcjonowaniu układu przestrzennego,
- zapewnienie warunków przestrzennych dla lokalizacji usług publicznych niezbędnych dla obsługi mieszkańców,
- ochrona historycznego rozplanowania obszaru wraz z obiektami zabytkowymi i obiektami stanowiącymi dobra kultury o wartościach lokalnych zgodnie z kierunkami i zasadami określonymi dla obszaru objętego ochroną dziedzictwa kulturowego i krajobrazu,
- ukształtowanie prawidłowych powiązań komunikacyjnych obszaru z układem drogowo-ulicznym oraz rozbudowa systemu ulic dojazdowych równocześnie z udostępnieniem do zabudowy nowych terenów,

- niedopuszczenie do powstawania obiektów i urządzeń usług i rzemiosła o niskich walorach estetycznych oraz funkcjonalnych zabudowy i zagospodarowania terenu,
- wyposażenie obszaru w niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- niedopuszczenie do lokalizacji nowej zabudowy wieloblokowej,
- postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów dla nowej zabudowy:
  - udział terenów zieleni w powierzchni działki co najmniej 40%,
  - urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizowania obiektów wytwórczości lub obiektów gospodarczych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
  - tworzenie uporządkowanych linii zabudowy wzdłuż ulic i dróg lokalnych,
  - regulowanie gabarytu pionowego zabudowy według zasady, że wysokość budynków nie powinna być większa niż wysokość sąsiednich budynków bądź niż przeciętna wysokość budynków zlokalizowanych przy ulicy (z wyłączeniem budynków użyteczności publicznej, gospodarczych i tymczasowych); dopuszczalne zwiększenie gabarytu pionowego budynku nie powinno przekraczać 20% wysokości najwyższego sąsiedniego budynku.

### **Obszar porządkowania i intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej z usługami – M2**

- uzupełnianie, porządkowanie istniejącej zabudowy oraz kształtowanie zespołów nowej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej z towarzyszącymi usługami przy wykorzystaniu rezerw terenowych i zapewnieniu nowych terenów,
- zapewnienie warunków przestrzennych dla lokalizacji potrzebnych obiektów i urządzeń usług publicznych,
- dopuszczenie do lokalizacji nieuciążliwych usług i rzemiosła na wyodrębnionych terenach o przemieszanym użytkowaniu mieszkaniowo-usługowym, z zapewnieniem wysokiego standardu estetycznego oraz funkcjonalnego zabudowy i zagospodarowania terenu,
- dopuszczenie do lokalizacji usług, obiektów wytwórczości i rzemiosła nie powodujących obniżenia jakości życia mieszkańców, a w szczególności w zakresie czystości powietrza, hałasu i wibracji, odorów, a także nie stwarzających zagrożeń przez zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,
- niedopuszczenie do powstawania obiektów oraz urządzeń rzemiosła i usług o niskich wartościach estetycznych i funkcjonalnych zabudowy i zagospodarowania terenu,

- zapewnienie powiązań komunikacyjnych obszaru z układem drogowym oraz wytyczenie racjonalnego układu wewnętrznego ulic i dojazdów równocześnie z udostępnieniem nowych terenów do zainwestowania,
- wyposażenie obszaru w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów dla nowej i modernizowanej zabudowy:
  - udział terenów zieleni w powierzchni działki co najmniej 50%,
  - urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizowania obiektów rzemiosła lub obiektów gospodarczych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
  - tworzenie uporządkowanych linii zabudowy wzdłuż ulic i dróg lokalnych,
  - regulowanie gabarytu pionowego zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej jako uzupełnienie istniejącego zespołu według zasady, że wysokość budynków nie powinna być większa niż wysokość sąsiednich budynków bądź niż przeciętna wysokość budynków zlokalizowanych przy ulicy (z wyłączeniem budynków użyteczności publicznej, gospodarczych i tymczasowych); dopuszczalne zwiększenie gabarytu pionowego budynku nie powinno przekraczać 20% wysokości najwyższego sąsiedniego budynku,
  - dla zabudowy mieszkaniowej na terenach niezainwestowanych:
    - regulowanie gabarytu pionowego zabudowy mieszkaniowej, który nie powinien przekraczać 9 m wysokości w kalenicy dachu z tolerancją do 20% tej wysokości,
    - regulowanie kształtu dachu, którego kąt nachylenia połaci dachowych powinien mieścić się w przedziale  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
    - regulowanie kolorystyki pokrycia dachu, która powinna być utrzymana w kolorach: czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym i zielono-brązowym oraz niedopuszczenie do stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych.

### **Obszar potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej – M3**

- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej o wysokim standardzie wyposażenia w infrastrukturę z zakresu gospodarki wodno-ściekowej oraz o wysokich walorach estetycznych,
- dopuszczenie do lokalizowania usług dla potrzeb mieszkańców i wypoczywających, szczególnie w zakresie handlu, gastronomii i rekreacji,

- wyposażenie obszaru w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- niedopuszczenie do przeznaczania nie zainwestowanych terenów pod budowę obiektów rzemiosła i wytwórczości,
- niedopuszczenie do powstania obiektów i urządzeń usługowych o niskich wartościach estetycznych i funkcjonalnych zabudowy i zagospodarowania terenu,
- rozbudowa systemu ulic dojazdowych równocześnie z udostępnieniem nowych terenów do zainwestowania,
- postulowany standard zagospodarowania terenów nowej zabudowy:
  - udział terenów zieleni w powierzchni działki co najmniej 60%,
  - w przypadku zabudowy rekreacyjnej wielkość działki nie powinna być mniejsza niż 10 arów,
  - utrzymanie wzdłuż granic kompleksów leśnych pasa terenów niezabudowanych o szerokości co najmniej 10 m,
  - regulowanie gabarytu pionowej zabudowy mieszkaniowej, który nie powinien przekraczać 7 m wysokości w kalenicy dachu z tolerancją do 20% tej wysokości,
  - regulowanie kształtu dachu, którego kąt nachylenia połaci dachowych powinien mieścić się w przedziale  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - regulowanie kolorystyki pokrycia dachu, która powinna być utrzymana w kolorach: czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym i zielono-brązowym oraz niedopuszczenie do stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych.

#### **Obszar potencjalnego rozwoju zabudowy rekreacyjnej – M4**

- tworzenie zespołu zabudowy rekreacyjnej jako osiedla o wysokim standardzie estetycznym i funkcjonalnym zabudowy i zagospodarowania terenu,
- niedopuszczenie do lokalizacji obiektów i urządzeń rzemiosła i wytwórczości,
- dopuszczenie do lokalizacji usług w zakresie handlu, gastronomii i rekreacji pod warunkiem, że nie będą powodować obniżenia jakości życia mieszkańców, w szczególności w zakresie hałasów i wibracji, odorów, a także nie będą stwarzać zagrożeń przez zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,
- sporządzenie dla obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- ustalenie w planie miejscowym zasad kształtowania zagospodarowania i zabudowy, w szczególności wielkości działek, udziału powierzchni terenów zieleni, gabarytu zabudowy, kolorystyki dachu,

- postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy:
  - udział terenów zieleni w powierzchni działki co najmniej 70%,
  - wielkość powierzchni działki dla zabudowy rekreacyjnej nie powinna być mniejsza niż 10 arów,
  - utrzymanie wzdłuż granic kompleksów leśnych pasa terenów niezabudowanych o szerokości co najmniej 10 m,
  - regulowanie gabarytu pionowego zabudowy rekreacyjnej, który nie powinien przekraczać 7 m wysokości w kalenicy dachu z tolerancją do 20% tej wysokości,
  - regulowanie kształtu dachu, którego kąt nachylenia połaci dachowych powinien mieścić się w przedziale  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - regulowanie kolorystyki pokrycia dachu, która powinna być utrzymana w kolorach: czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym i zielono-brązowym oraz niedopuszczenie do stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych,
  - ustalenie w planie miejscowym zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną i obsługę komunikacją, przy zachowaniu zasady, że rozbudowa systemu ulic dojazdowych następuje równocześnie z udostępnieniem nowych terenów do zainwestowania,
  - realizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji z wprowadzeniem opłat adjacenckich.

### **Obszar z dopuszczeniem zabudowy rolnej – RM**

- adaptacja istniejącej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej z możliwością modernizacji i rozbudowy w granicach działki siedliskowej,
- dopuszczenie do lokalizowania zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń związanych z produkcją i przetwórstwem rolnym, pod warunkiem możliwości zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków,
- lokalizacja niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- niedopuszczenie do przeznaczania nie zainwestowanych terenów pod budowę obiektów rzemiosła i wytwórczości,
- postulowany standard zagospodarowania terenów nowej zabudowy:
  - udział terenów zieleni w powierzchni działki co najmniej 70%,
  - w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielkość działki nie powinna być mniejsza niż 20 arów,

- regulowanie gabarytu pionowego zabudowy mieszkaniowej, który nie powinien przekraczać 7 m wysokości w kalenicy dachu z tolerancją do 20% tej wysokości.

### **Obszar usług publicznych i komercyjnych – U1**

- utrzymanie charakteru części Dankowic, Heczmarowic i Starej Wsi jako wielofunkcyjnych zespołów usługowych oraz istniejących zespołów usług publicznych, a także poprawa standardu zabudowy i zagospodarowania terenu, a w szczególności dbałość o dobry stan techniczny i estetyczny elewacji budynków, zieleni towarzyszącej i przestrzeni publicznych (ulice, miejsca wypoczynku, parkingi itp.),
- uzupełnianie istniejącego zagospodarowania w usługi nową zabudową o wysokich walorach użytkowych i estetycznych z wykorzystaniem rezerw terenowych, przy zapewnieniu warunków przestrzennych dla lokalizacji potrzebnych obiektów i urządzeń usług publicznych,
- uzupełnienie wyposażenia obszaru w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- zapewnienie prawidłowych powiązań komunikacyjnych obszaru z układem istniejących dróg oraz miejsc parkingowych,
- dopuszczenie do powstawania obiektów i urządzeń usługowych o charakterze tymczasowym, pod warunkiem zapewnienia wysokiego standardu zabudowy i zagospodarowania terenu,
- ochrona zespołów stawów i zieleni towarzyszącej oraz tworzenie zespołów zieleni związanych z przestrzeniami publicznymi.

### **Obszar rozwoju usług rekreacji i sportu – U2**

#### **• Wilamowice Południe**

- tworzenie warunków do powstania pola golfowego wraz z obiektami towarzyszącymi poprzez przeznaczenie terenu o pożądanej wielkości pod realizację tego zamierzenia; łączna powierzchnia zajęta przez obiekty kubaturowe nie powinna być większa niż 1% ogólnej powierzchni obszaru,
- zapewnienie prawidłowej dostępności komunikacyjnej oraz miejsc parkingowych w obrębie obszaru,

- zapewnienie wysokiej jakości nowo powstającego zagospodarowania i zabudowy pod względem walorów estetycznych i wkomponowania w otaczający krajobraz,
  - wyposażenie obszaru w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz realizacja obiektów i urządzeń tej infrastruktury z wprowadzeniem opłat adjacenckich,
  - kształtowanie zespołów zieleni jako integralnej części zagospodarowania obszaru.
- **Stawy Leżaje**
    - możliwość budowy urządzeń piętrzących wodę i innych urządzeń hydrotechnicznych służących regulacji i utrzymaniu wód,
    - tworzenie niekubaturowych urządzeń służących rekreacji nadwodnej (kąpieliska, tereny do plażowania, tereny gier i zabaw dla dzieci, zadaszenia, stoliki itp.),
    - wyposażenie obszaru w urządzenia sanitarne,
    - zachowanie w maksymalnie możliwym stopniu istniejącej zieleni, szczególnie zieleni stanowiącej zabudowę biologiczną cieków,
    - uwzględnienie w zagospodarowaniu obszaru możliwości wylewów wód.

### **Obszar produkcji i obsługi rolnictwa oraz wytwórczości – W1**

- utrzymanie produkcji rolnej, przetwórstwa i wytwórczości z wykorzystaniem istniejącego zainwestowania obszaru, poprawa stanu technicznego oraz estetycznego zabudowy i zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu konieczności ochrony i odnowy obiektów zabytkowych oraz założeń zieleni,
- dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń pod warunkiem zachowania ich nieuciążliwości w stosunku do istniejącego i wskazanego sposobu zagospodarowania obszarów sąsiednich, niepogarszania jakości środowiska przyrodniczego, uwzględnienia specjalistycznych wskazań konserwatorskich,
- niedopuszczenie do lokalizowania nowej zabudowy mieszkalnej oraz podziału własnościowego założeń dworsko-parkowych,
- uzupełnienie wyposażenia obszaru w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- możliwość rozwoju usług w zakresie gastronomii i hotelarstwa w zespołach dworskich.

### **Obszar potencjalnego rozwoju wytwórczości i usług – W2**

- tworzenie warunków dla rozwoju działalności gospodarczej o charakterze wytwórczym i usługowym poprzez przeznaczenie nowych terenów pod działalność tego typu,
- wyposażenie obszaru w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- lokalizacja nowych obiektów o zasięgu oddziaływania uciążliwości nie przekraczających granic obszaru i o wartościach nie prowadzących do przekroczenia norm,
- niedopuszczenie do lokalizacji obiektów mieszkalnych,
- urządzenie pasa zieleni izolacyjnej,
- niedopuszczenie do powstawania obiektów i urządzeń usług i wytwórczości o niskich wartościach estetycznych i funkcjonalnych zabudowy i zagospodarowania terenu,
- sporządzenie dla obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **Obszar działalności gospodarczej związany z eksploatacją złoża – W3**

- eksploatacja złoża gliny zgodnie z wydaną koncesją,
- zachowanie istniejących obiektów przemysłowych i ich eksploatacja w powiązaniu z eksploatacją złoża,
- możliwość modernizacji istniejących obiektów i ich adaptacji na inne rodzaje wytwórczości i usług z zachowaniem warunku nieuciążliwości dla sąsiednich obszarów zabudowy mieszkaniowej,
- rekultywacja terenu eksploatacji złoża w kierunku leśnym,
- wyposażenie obiektów w infrastrukturę techniczną zgodnie z potrzebami,
- ochrona i wprowadzenie zieleni ze szczególnym uwzględnieniem sąsiedztwa z obszarami zabudowy mieszkaniowej,
- sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru.

### **Obszary lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej – IT**

- istniejące cmentarze pozostają do adaptacji,
- zapewnienie warunków przestrzennych do powiększania istniejących cmentarzy z wykorzystaniem dotychczasowych rezerw terenowych pod warunkiem zacho-



- wania ich nieuciążliwości zgodnie z obowiązującymi przepisami w stosunku do istniejącego i proponowanego sposobu zagospodarowania obszarów sąsiednich,
- zapewnienie – stosownie do potrzeb – możliwości lokalizacji urządzeń systemu zaopatrzenia w wodę przy wykorzystaniu istniejących rezerw terenowych oraz zgodnie z kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej,
  - wykorzystanie istniejących rezerw terenowych do lokalizacji oczyszczalni ścieków przy przyjęciu rozwiązań technicznych i sposobu zagospodarowania terenu nie powodujących pogorszenia jakości życia mieszkańców obszarów sąsiednich oraz zgodnie z kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej.

### **Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej – RO**

- zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji i rozbudowy w granicach działki siedliskowej,
- wykluczenie zabudowy mieszkalnej i gospodarczej z wyjątkiem zabudowy związanej ze specjalistycznymi gospodarstwami rolnymi,
- wyposażenie lokalizowanych obiektów specjalistycznych gospodarstw rolnych w urządzenia infrastruktury technicznej ze szczególnym uwzględnieniem urządzeń z zakresu gospodarki wodno-ściekowej zabezpieczających przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych,
- możliwość budowy dróg dojazdowych,
- kształtowanie zieleni towarzyszącej zabudowie oraz zadrzewień śródpolnych.

### **Obszary korytarza ekologicznego – KE**

- zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji,
- wykluczenie lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg i urządzeń rekreacyjnych,
- możliwość wprowadzenia zabudowy technicznej oraz urządzeń hydrotechnicznych służących regulacji i utrzymaniu wód,
- możliwość podejmowania eksploatacji surowców mineralnych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- kształtowanie zabudowy biologicznej strefy nadbrzeżnej,
- kształtowanie sposobów użytkowania i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem przepisów ochrony przed powodzią.

### **Obszar ochrony elementów systemu przyrodniczego – RP**

- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy w granicach działki siedliskowej,
- wykluczenie lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem dróg oraz koniecznych urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, dróg lokalnych,
- ochrona istniejących zadrzewień oraz wprowadzanie nowych ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy biologicznej cieków,
- wprowadzanie zalesień ze szczególnym uwzględnieniem terenów o wysokim zagrożeniu gleb erozją.

### **Obszar rekultywacji składowiska odpadów – RS**

- uporządkowanie i rekultywacja terenu,
  - możliwość docelowego zalesienia,
  - wykluczenie lokalizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.
4. W obrębie całej Strefy I – Osadniczo-rolniczej obowiązują następujące zasady i kierunki działania:
- istniejąca rozproszona zabudowa pozostaje do adaptacji z dopuszczeniem do przebudowy i rozbudowy w granicach działki siedliskowej,
  - wykluczenie lokalizacji zabudowy związanej z gospodarką rolną poza obszarami wskazanymi do zabudowy,
  - ochrona istniejących lasów oraz prowadzenie zalesień w Rejonie wskazanego zwiększenia lesistości oznaczonym na rysunku Studium,
  - zachowanie możliwości dojazdu do kompleksów leśnych,
  - ochrona istniejących zespołów stawów i cieków oraz zieleni towarzyszącej,
  - użytkowanie rolnicze terenów otwartych,
  - poprawa funkcjonalności istniejącego układu komunikacyjnego zgodnie z kierunkami rozwoju komunikacji,
  - podniesienie standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej, w tym możliwość lokalizacji ujęć wód geotermalnych,
  - w zależności od potrzeb gminy zapewnienie możliwości lokalizacji stacji transformatorowych dla zapewnienia zasilania,

- ochrona obiektów zabytkowych, stanowisk archeologicznych oraz obiektów stanowiących dobra kultury o wartościach lokalnych zgodnie z polityką kształtowania i ochrony środowiska kulturowego,
- promocja nowoczesnej formy architektonicznej zabudowy mieszkalnej o wysokich walorach estetycznych, nawiązującej do charakterystycznych cech formy tradycyjnego budownictwa (gabaryt, kształt dachu, kolorystyka pokrycia dachowego),
- w obrębie korytarza ekologicznego – KE sposób zagospodarowania terenu powinien uwzględniać zachowanie i uzupełnienie zabudowy biologicznej i zagrożenie okresowymi zalewami; dopuszcza się lokalizację niekubaturowych obiektów i urządzeń rekreacji nadwodnej oraz zabudowy technicznej, urządzeń hydrotechnicznych służących regulacji i utrzymaniu wód,
- dopuszcza się możliwość prowadzenia prac poszukiwawczych ropy i gazu w sposób i w zakresie nie kolidującym z istniejącym i przewidywanym w ustaleniach studium sposobem zagospodarowania terenu.

#### **4.4. Strefa II – Podmiejska**

1. Strefa II – Podmiejska obejmuje swoim zasięgiem tereny zabudowane Pisarzowic i południową część Hecznarowic – zespół zabudowy Nadsola wraz z kompleksami terenów otwartych, enklawami leśnymi, zespołami stawów, ciekami, z zadrzewieniami i zakrzewieniami. Są to obszary skupionej zabudowy mieszkaniowej i usługowej głównej części Pisarzowic, ciągi zabudowy przeważnie mieszkaniowej wzdłuż głównego układu dróg, większe zespoły obiektów produkcji rolnej oraz przylegające obszary rozproszonej zabudowy mieszkalnej występujące w przeważającej części Strefy II, stanowiące potencjalne rezerwy terenów rozwojowych.
2. Celem polityki przestrzennej w Strefie II – Podmiejskiej jest:
  - porządkowanie istniejącego układu osadniczego i jego racjonalny rozwój w kierunku poprawy ładu przestrzennego i warunków zamieszkania,
  - umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa o cechach i standardach odpowiednich dla osiedli podmiejskich,
  - ochrona elementów systemu przyrodniczego i specyficznych walorów krajobrazu gminy oraz poprawa jakości środowiska, szczególnie w zakresie czystości wód.

3. W granicach strefy II-podmiejskiej wydziela się następujące obszary o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania i kierunkach działań:
- Obszar porządkowania i intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej z usługami – M2
  - Obszar potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej typu willowego – M5
  - Obszar z dopuszczeniem zabudowy rolnej – RM
  - Obszar usług publicznych i komercyjnych – U1
  - Obszar produkcji i obsługi rolnictwa oraz wytwórczości – W1
  - Obszar produkcji i obsługi rolnictwa – W4
  - Obszar lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej – IT
  - Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej – RO
  - Obszar ochrony elementów systemu przyrodniczego – RP

#### **Obszar porządkowania i intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej z usługami – M2**

- uzupełnianie, porządkowanie istniejącej zabudowy oraz kształtowanie zespołów nowej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej z towarzyszącymi usługami przy wykorzystaniu rezerw terenowych i zapewnieniu nowych terenów,
- zapewnienie warunków przestrzennych dla lokalizacji potrzebnych obiektów i urządzeń usług publicznych,
- dopuszczenie do lokalizacji nieuciążliwych usług i rzemiosła na wyodrębnionych terenach o przemierzonym użytkowaniu mieszkaniowo-usługowym, z zapewnieniem wysokiego standardu estetycznego oraz funkcjonalnego zabudowy i zagospodarowania terenu,
- dopuszczenie do lokalizacji usług, obiektów wytwórczości i rzemiosła nie powodujących obniżenia jakości życia mieszkańców, a w szczególności w zakresie czystości powietrza, hałasu i wibracji, odorów, a także nie stwarzających zagrożeń przez zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,
- niedopuszczenie do powstawania obiektów oraz urządzeń rzemiosła i usług o niskich wartościach estetycznych i funkcjonalnych zabudowy i zagospodarowania terenu,
- zapewnienie powiązań komunikacyjnych obszaru z układem drogowym oraz wytyczenie racjonalnego układu wewnętrznego ulic i dojazdów równocześnie z udostępnieniem nowych terenów do zainwestowania,

- wyposażenie obszaru w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów dla nowej i modernizowanej zabudowy:
  - udział terenów zieleni w powierzchni działki co najmniej 50%,
  - urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizowania obiektów rzemiosła lub obiektów gospodarczych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
  - tworzenie uporządkowanych linii zabudowy wzdłuż ulic i dróg lokalnych,
  - regulowanie gabarytu pionowego zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej jako uzupełnienie istniejącego zespołu według zasady, że wysokość budynków nie powinna być większa niż wysokość sąsiednich budynków bądź niż przeciętna wysokość budynków zlokalizowanych przy ulicy (z wyłączeniem budynków użyteczności publicznej, gospodarczych i tymczasowych); dopuszczalne zwiększenie gabarytu pionowego budynku nie powinno przekraczać 20% wysokości najwyższego sąsiedniego budynku,
  - dla zabudowy mieszkaniowej na terenach niezainwestowanych:
    - regulowanie gabarytu pionowego zabudowy mieszkaniowej, który nie powinien przekraczać 9 m wysokości w kalenicy dachu z tolerancją do 20% tej wysokości,
    - regulowanie kształtu dachu, którego kąt nachylenia połaci dachowych powinien mieścić się w przedziale  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
    - regulowanie kolorystyki pokrycia dachu, która powinna być utrzymana w kolorach: czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym i zielono-brązowym oraz niedopuszczenie do stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych.

#### **Obszar potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkalnej typu willowego – M5**

- tworzenie warunków do powstania zespołów zabudowy mieszkaniowej jako osiedli o wysokiej jakości życia, w szczególności o wysokim standardzie wyposażenia w infrastrukturę z zakresu gospodarki wodno-ściekowej oraz o wysokich walorach estetycznych,
- niedopuszczenie do przeznaczania terenów pod lokalizację obiektów, urządzeń rzemiosła i wytwórczości,

- dopuszczenie do lokalizacji usług na wyodrębnionych terenach w granicach obszaru z zapewnieniem wysokiego standardu estetycznego i funkcjonalnego zabudowy i zagospodarowania terenu,
- sporządzenie dla obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- ustalenie w planie miejscowym zasad kształtowania form zabudowy w szczególności wielkości działek, udziału powierzchni terenów zieleni, gabarytu zabudowy, kolorystyki dachu,
- postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:
  - udział terenów zieleni w powierzchni działki co najmniej 70%,
  - wielkość działki dla zabudowy mieszkalnej nie powinna być mniejsza niż 20 arów,
  - regulowanie gabarytu pionowego zabudowy willowej, który nie powinien przekraczać 9 m wysokości w kalenicy dachu z tolerancją do 20% tej wysokości,
  - regulowanie gabarytu pionowego obiektów usługowych, który nie powinien przekraczać wysokości sąsiednich budynków bądź przeciętnej budynków zlokalizowanych przy ulicy (z wyłączeniem budynków gospodarczych i tymczasowych),
  - regulowanie kształtu dachu, którego kąt nachylenia połaci dachowych powinien mieścić się w przedziale  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - regulowanie kolorystyki pokrycia dachu, która powinna być utrzymana w kolorach: czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym i zielono-brązowym oraz niedopuszczenie do stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych,
  - utrzymanie wzdłuż granicy zespołu stawów z zadrzewieniami pasa terenów niezabudowanych o szerokości co najmniej 10 m,
  - ustalenie w planie miejscowym zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną i obsługi komunikacją, przy zachowaniu zasady, że rozbudowa systemu ulic dojazdowych następuje równocześnie z udostępnieniem nowych terenów do zainwestowania,
  - realizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji z wprowadzeniem opłat adjacenckich.

### **Obszar z dopuszczeniem zabudowy rolnej – RM**

- adaptacja istniejącej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej z możliwością modernizacji i rozbudowy w granicach działki siedliskowej,

- dopuszczenie do lokalizowania zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń związanych z produkcją i przetwórstwem rolnym, pod warunkiem możliwości zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków,
- lokalizacja niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- niedopuszczenie do przeznaczania nie zainwestowanych terenów pod budowę obiektów rzemiosła i wytwórczości,
- postulowany standard zagospodarowania terenów nowej zabudowy:
  - udział terenów zieleni w powierzchni działki co najmniej 70%,
  - w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielkość działki nie powinna być mniejsza niż 20 arów,
  - regulowanie gabarytu pionowego zabudowy mieszkaniowej, który nie powinien przekraczać 7 m wysokości w kalenicy dachu z tolerancją do 20% tej wysokości.

### **Obszar usług publicznych i komercyjnych – U1**

- porządkowanie i uzupełnianie zabudowy wielofunkcyjnego zespołu usług poprzez:
  - wzbogacanie wyposażenia w usługi z wykorzystaniem rezerw terenowych przy uwzględnieniu specjalistycznych wskazań konserwatorskich związanych z ochroną otoczenia zespołu dworu w Pisarzowicach oraz przy zapewnieniu warunków przestrzennych dla lokalizacji potrzebnych obiektów i urządzeń usług publicznych,
  - poprawa standardu zabudowy i zagospodarowania terenu, a w szczególności dbałość o dobry stan techniczny i estetyczny elewacji budynków, zieleni towarzyszącej i przestrzeni publicznych (ulice, miejsca wypoczynku, parkingi itp.),
- kształtowanie nowego zespołu usługowego o czytelnym układzie funkcjonalno-przestrzennym oraz o wysokim standardzie użytkowym i estetycznym przy zapewnieniu – stosownie do potrzeb lokalnych – warunków przestrzennych dla lokalizacji obiektów i urządzeń usług publicznych,
- wyposażenie obszaru w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- zapewnienie prawidłowych powiązań komunikacyjnych obszaru z układem istniejących dróg oraz miejsc parkingowych,
- dopuszczenie do powstawania obiektów i urządzeń usługowych o charakterze tymczasowym, pod warunkiem zapewnienia wysokiego standardu zabudowy i zagospodarowania terenu,

- ochrona lokalnych elementów systemu przyrodniczego i tworzenie zespołów zieleni związanych z urządzeniem przestrzeni publicznych.

### **Obszar produkcji i obsługi rolnictwa oraz wytwórczości – W1**

- utrzymanie produkcji rolnej, przetwórstwa i wytwórczości z wykorzystaniem istniejącego zainwestowania obszaru, poprawa stanu technicznego oraz estetycznego zabudowy i zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu konieczności ochrony i odnowy obiektów zabytkowych oraz założeń zieleni,
- dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń pod warunkiem zachowania ich nieuciążliwości w stosunku do istniejącego i wskazanego sposobu zagospodarowania obszarów sąsiednich, niepogarszania jakości środowiska przyrodniczego, uwzględnienia specjalistycznych wskazań konserwatorskich,
- niedopuszczenie do lokalizowania nowej zabudowy mieszkalnej oraz podziału własnościowego założeń dworsko-parkowych,
- uzupełnienie wyposażenia obszaru w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- możliwość rozwoju usług w zakresie gastronomii i hotelarstwa w zespołach dworskich.

### **Obszar produkcji i obsługi rolnictwa – W4**

- tworzenie warunków dla rozwoju produkcji rolnej w zakresie ogrodnictwa, sadownictwa i szkółkarstwa oraz obsługi rolnictwa w drodze wykorzystania istniejących rezerw terenowych i przeznaczenia nowych terenów pod działalność tego typu,
- lokalizacja obiektów i urządzeń warunkiem niepogarszania stanu środowiska przyrodniczego w zakresie czystości wód powierzchniowych i podziemnych oraz zachowania ich nieuciążliwości w stosunku do istniejących i wskazanego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich,
- istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenu związane z produkcją rolną i przetwórstwem pozostaje do adaptacji,
- dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń pod warunkiem zachowania ich nieuciążliwości w stosunku do istniejącego i wskazanego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich.



- zanego sposobu zagospodarowania obszarów sąsiadujących i niepogarszania jakości środowiska przyrodniczego,
- dopuszczenie do lokalizacji obiektów mieszkalnych dla prowadzących działalność gospodarczą,
  - wyposażenie obszaru w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

#### **Obszar lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej – IT**

- istniejące cmentarze pozostają do adaptacji,
- zapewnienie warunków przestrzennych do powiększania istniejących cmentarzy z wykorzystaniem dotychczasowych rezerw terenowych pod warunkiem zachowania ich nieuciążliwości zgodnie z obowiązującymi przepisami w stosunku do istniejącego i proponowanego sposobu zagospodarowania obszarów sąsiednich,
- zapewnienie – stosownie do potrzeb – możliwości lokalizacji urządzeń systemu zaopatrzenia w wodę przy wykorzystaniu istniejących rezerw terenowych oraz zgodnie z kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej,
- wykorzystanie istniejących rezerw terenowych do lokalizacji oczyszczalni ścieków przy przyjęciu rozwiązań technicznych i sposobu zagospodarowania terenu nie powodujących pogorszenia jakości życia mieszkańców obszarów sąsiednich oraz zgodnie z kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej.

#### **Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej – RO**

- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji i rozbudowy w granicach działki siedliskowej,
- wykluczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolną,
- ograniczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z produkcją rolną,
- kształtowanie zadrzewień śródpolnych.

#### **Obszar ochrony elementów systemu przyrodniczego – RP**

- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy w granicach działki siedliskowej,

- wykluczenie lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem dróg oraz koniecznych urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych,
  - ochrona istniejących zadrzewień oraz wprowadzanie nowych ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy biologicznej cieków,
  - wprowadzanie zalesień ze szczególnym uwzględnieniem terenów o wysokim zagrożeniu gleb erozją.
4. W obrębie całej Strefy II – Podmiejskiej obowiązują następujące zasady i kierunki działania:
- istniejąca rozproszona zabudowa pozostaje do adaptacji z dopuszczeniem do przebudowy i rozbudowy w granicach działki siedliskowej,
  - wykluczenie lokalizacji zabudowy związanej z gospodarką rolną poza obszarami wskazanymi do zabudowy,
  - ochrona istniejących lasów,
  - zachowanie możliwości dojazdu do kompleksów leśnych,
  - ochrona istniejących zespołów stawów i cieków oraz zieleni towarzyszącej,
  - użytkowanie rolnicze terenów otwartych,
  - poprawa funkcjonalności istniejącego układu komunikacyjnego zgodnie z kierunkami rozwoju komunikacji,
  - podniesienie standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej, w tym możliwość lokalizacji ujęć wód geotermalnych,
  - w zależności od potrzeb gminy zapewnienie możliwości lokalizacji stacji transformatorowych dla zapewnienia zasilania,
  - ochrona obiektów zabytkowych, stanowisk archeologicznych oraz obiektów stanowiących dobra kultury o wartościach lokalnych zgodnie z polityką kształtowania i ochrony środowiska kulturowego,
  - promocja nowoczesnej formy architektonicznej zabudowy mieszkalnej o wysokich walorach estetycznych oraz atrakcyjnego urządzenia terenów zieleni w obrębie działek budowlanych,
  - dopuszcza się możliwość prowadzenia prac poszukiwawczych ropy naftowej i gazu, w sposób i w zakresie nie kolidującym z istniejącym i przewidywanym w ustaleniach studium sposobem zagospodarowania terenu.

## 4.5. Strefa III - Rekreacyjna

1. Strefa rekreacyjna występuje w dwóch rejonach gminy i obejmuje:
  - 1.1. tereny położone nad Sołą stanowiące potencjalne atrakcyjne tereny rekreacyjne,
  - 1.2. bogato urzeźbione i atrakcyjne krajobrazowo tereny Starej Wsi Górnej i Czer-nichowa z zespołem stawów i kompleksem leśnym.
2. Celem polityki przestrzennej w Strefie III – Rekreacyjnej jest:
  - utrzymanie wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
  - wykorzystanie walorów terenów nadbrzeżnych Soły dla ukształtowania zespołu rekreacji nadwodnej,
  - wykorzystanie terenów o walorach krajobrazowych dla wykształcenia zespołów zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej oraz zlokalizowania ośrodka turystyczno-rekreacyjnego ze skansenem.
3. W granicach Strefy III – Rekreacyjnej wydziela się następujące obszary o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania i kierunkach działań:
  - Obszar potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej – M3
  - Obszar potencjalnego rozwoju zabudowy rekreacyjnej – M4
  - Obszar zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności – M6
  - Obszar z dopuszczeniem zabudowy rolnej – RM
  - Zespół obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych – T1
  - Zespół usług turystyki i rekreacji – skansen – T2
  - Rejon potencjalnego rozwoju rekreacji nadwodnej – RR
  - Obszar potencjalnej lokalizacji infrastruktury technicznej i komunalnej – IT
  - Obszar korytarza ekologicznego Soły – KE
  - Obszar ochrony elementów systemu przyrodniczego –
  - Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej – RP

### **Obszar potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej – M3**

- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej o wysokim standardzie wyposażenia w infrastrukturę z zakresu gospodarki wodno-ściekowej oraz o wysokich walorach estetycznych,

- dopuszczenie do lokalizowania usług dla potrzeb mieszkańców i wypoczywających, szczególnie w zakresie handlu, gastronomii i rekreacji,
- wyposażenie obszaru w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- niedopuszczenie do przeznaczania nie zainwestowanych terenów pod budowę obiektów rzemiosła i wytwórczości,
- niedopuszczenie do powstania obiektów i urządzeń usługowych o niskich wartościach estetycznych i funkcjonalnych zabudowy i zagospodarowania terenu,
- rozbudowa systemu ulic dojazdowych równocześnie z udostępnieniem nowych terenów do zainwestowania,
- postulowany standard zagospodarowania terenów nowej zabudowy:
  - udział terenów zieleni w powierzchni działki co najmniej 60%,
  - w przypadku zabudowy rekreacyjnej wielkość działki nie powinna być mniejsza niż 10 arów,
  - utrzymanie wzdłuż granic kompleksów leśnych pasa terenów niezabudowanych o szerokości co najmniej 10 m,
  - regulowanie gabarytu pionowej zabudowy mieszkaniowej, który nie powinien przekraczać 7 m wysokości w kalenicy dachu z tolerancją do 20% tej wysokości,
  - regulowanie kształtu dachu, którego kąt nachylenia połaci dachowych powinien mieścić się w przedziale  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - regulowanie kolorystyki pokrycia dachu, która powinna być utrzymana w kolorach: czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym i zielono-brązowym oraz niedopuszczenie do stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych.

#### **Obszar potencjalnego rozwoju zabudowy rekreacyjnej – M4**

- tworzenie zespołu zabudowy rekreacyjnej jako osiedla o wysokim standardzie estetycznym i funkcjonalnym zabudowy i zagospodarowania terenu,
- niedopuszczenie do lokalizacji obiektów i urządzeń rzemiosła i wytwórczości,
- dopuszczenie do lokalizacji usług w zakresie handlu, gastronomii i rekreacji pod warunkiem, że nie będą powodować obniżenia jakości życia mieszkańców, w szczególności w zakresie hałasów i wibracji, odorów, a także nie będą stwarzać zagrożeń przez zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,
- sporządzenie dla obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- ustalenie w planie miejscowym zasad kształtowania zagospodarowania i zabudowy, w szczególności wielkości działek, udziału powierzchni terenów zieleni, gabarytu zabudowy, kolorystyki dachu,
- postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy:
  - udział terenów zieleni w powierzchni działki co najmniej 70%,
  - wielkość powierzchni działki dla zabudowy rekreacyjnej nie powinna być mniejsza niż 10 arów,
  - utrzymanie wzdłuż granic kompleksów leśnych pasa terenów niezabudowanych o szerokości co najmniej 10 m,
  - regulowanie gabarytu pionowego zabudowy rekreacyjnej, który nie powinien przekraczać 7 m wysokości w kalenicy dachu z tolerancją do 20% tej wysokości,
  - regulowanie kształtu dachu, którego kąt nachylenia połaci dachowych powinien mieścić się w przedziale  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - regulowanie kolorystyki pokrycia dachu, która powinna być utrzymana w kolorach: czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym i zielono-brązowym oraz niedopuszczenie do stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych,
  - ustalenie w planie miejscowym zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną i obsługę komunikacją, przy zachowaniu zasady, że rozbudowa systemu ulic dojazdowych następuje równocześnie z udostępnieniem nowych terenów do zainwestowania,
  - realizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji z wprowadzeniem opłat adjacenckich.

### **Zespół obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych – T1**

- tworzenie zespołu obiektów obsługi rekreacji typu baza noclegowa, baza gastronomiczna, handel lokalizowanych poza obszarem KE oraz obiektów i urządzeń sportowych,
- niedopuszczenie do lokalizacji obiektów i urządzeń rzemiosła i wytwórczości,
- wyposażenie obiektów w urządzenia infrastruktury technicznej, w tym w urządzenia zabezpieczające przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych ściekami i odpadami,
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej oraz powierzchni parkingowych,
- kształtowanie zieleni towarzyszącej zabudowie.

### **Obszar zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności – M6**

- uzupełnianie, porządkowanie istniejącej zabudowy oraz kształtowanie zespołów nowej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej z towarzyszącymi usługami przy wykorzystaniu rezerw terenowych i zapewnieniu nowych terenów,
- zapewnienie warunków przestrzennych dla lokalizacji potrzebnych obiektów i urządzeń usług publicznych,
- wyposażenie obszaru w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów dla nowej i modernizowanej zabudowy:
  - udział terenów zieleni w powierzchni działki co najmniej 50%,
  - tworzenie uporządkowanych linii zabudowy wzdłuż ulic i dróg lokalnych.

### **Obszar z dopuszczeniem zabudowy rolnej – RM**

- adaptacja istniejącej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej z możliwością modernizacji i rozbudowy w granicach działki siedliskowej,
- dopuszczenie do lokalizowania zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń związanych z produkcją i przetwórstwem rolnym, pod warunkiem możliwości zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków,
- lokalizacja niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- realizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji z udziałem opłat adiacenckich,
- niedopuszczenie do przeznaczania niezainwestowanych terenów pod budowę obiektów rzemiosła i wytwórczości,
- postulowany standard zagospodarowania terenów nowej zabudowy:
  - udział terenów zieleni o powierzchni działki co najmniej 70%,
  - w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielkość działki nie powinna być mniejsza niż 20 arów,
  - regulowanie gabarytu pionowego zabudowy mieszkaniowej, który nie powinien przekraczać 7 m wysokości w kalenicy dachu z tolerancją do 20% tej wysokości.

### **Zespół usług turystyki i rekreacji – skansen – T2**

- kształtowanie zespołu różnorodnych usług obsługi ruchu turystycznego i rekreacji,

- utworzenie skansenu gromadzącego i eksponującego obiekty starej zabudowy charakterystycznej dla regionu,
- możliwość lokalizacji bazy gastronomicznej i noclegowej z zachowaniem ochrony kompozycji obiektów skansenu oraz kształtowaniem formy nowej zabudowy nie kolidującej z formą eksponowanych obiektów budownictwa ludowego,
- wyposażenie ośrodka w obiekty i urządzenia rekreacyjne,
- wyposażenie obiektów w urządzenia infrastruktury technicznej,
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej oraz miejsc parkingowych,
- kształtowanie zieleni towarzyszącej zabudowie.

### **Rejon potencjalnego rozwoju rekreacji nadwodnej – RR**

- urządzenie kąpielisk z towarzyszącymi niekubaturowymi obiektami rekreacyjnymi i sportowymi,
- wyposażenie obszaru w urządzenia sanitarne oraz urządzenia zbiórki odpadów,
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej,
- urządzenie miejsc dojść do kąpielisk oraz ścieżek spacerowych wewnątrz rejonu,
- uwzględnienie w sposobie zagospodarowania zagrożenia obszaru wylewami wód,
- możliwość lokalizacji i ochrona urządzeń regulacji i utrzymania wód oraz zabudowy biologicznej brzegów.

### **Obszar potencjalnej lokalizacji infrastruktury technicznej i komunalnej – IT**

- możliwość lokalizacji urządzeń systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków przy przyjęciu rozwiązań technicznych i sposobu zagospodarowania terenu nie powodującego pogorszenia warunków rekreacji nadwodnej oraz warunków zamieszkania w okolicznych zespołach zabudowy mieszkaniowej,
- kształtowanie zieleni izolacyjnej.

### **Obszar korytarza ekologicznego Soły – KE**

- zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością modernizacji,
- wykluczenie lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg i urządzeń rekreacyjnych,
- zachowanie i uzupełnianie zabudowy biologicznej,

- możliwość wprowadzania zabudowy technicznej rzeki oraz urządzeń hydrotechnicznych służących regulacji i utrzymaniu wód,
- lokalizacja zespołu kąpielisk z towarzyszącymi obiektami rekreacyjnymi i sportowymi we wskazanym Rejonie potencjalnego rozwoju rekreacji nadwodnej,
- możliwość lokalizowania kąpielisk w pozostałych terenach pod warunkiem ochrony zabudowy biologicznej i technicznej rzeki,
- utrzymanie i ukończenie istniejącej eksploatacji surowców mineralnych oraz rekultywacja terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- możliwość podejmowania eksploatacji w pozostałych terenach poza Rejonem potencjalnego rozwoju rekreacji nadwodnej,
- kształtowanie sposobów użytkowania i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem przepisów ochrony przed powodzią.

### **Obszar ochrony elementów systemu przyrodniczego**

- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy w granicach działki siedliskowej,
- wykluczenie lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem dróg oraz koniecznych urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, dróg lokalnych,
- ochrona istniejących zadrzewień oraz wprowadzanie nowych ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy biologicznej cieków,
- wprowadzanie zalesień ze szczególnym uwzględnieniem terenów o wysokim zagrożeniu gleb erozją.

### **Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej – RO**

- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy w granicach działki siedliskowej,
- wykluczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolną,
- ograniczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z produkcją rolną,
- kształtowanie zadrzewień śródpolnych.



4. W obrębie całej Strefy III – Rekreacyjnej obowiązują następujące zasady i kierunki działania:
- istniejąca rozproszona zabudowa pozostaje do adaptacji z dopuszczeniem do przebudowy i rozbudowy w granicach działki siedliskowej,
  - wykluczenie lokalizacji zabudowy związanej z gospodarką rolną poza obszarami wskazanymi do zabudowy,
  - w zależności od potrzeb zapewnienie możliwości lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym ujęć wód geotermalnych,
  - możliwość rozbudowy systemu dróg lokalnych,
  - ochrona istniejących lasów i możliwość zalesień terenów o najmniejszej przydatności dla rolnictwa,
  - zachowanie możliwości dojazdu do kompleksów leśnych,
  - utrzymanie istniejących stawów oraz związanych z nimi urządzeń technicznych,
  - użytkowanie rolnicze terenów otwartych,
  - podnoszenie standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
  - ochrona obiektów zabytkowych, stanowisk archeologicznych oraz obiektów stanowiących dobra kultury o wartościach lokalnych zgodnie z polityką kształtowania i ochrony środowiska kulturowego.

#### **4.6. System przyrodniczy gminy**

Przestrzenny system przyrodniczy gminy tworzą obszary otwarte o najwyższym stopniu naturalności środowiska, mające zasadnicze znaczenie dla utrzymania połączeń przyrodniczych z terenami zewnętrznymi, regulacji stosunków wodnych, kształtowania warunków klimatycznych oraz walorów krajobrazowych.

System przyrodniczy gminy tworzą:

- korytarz ekologiczny Wisły obejmujący oprócz Wisły i terenów nadbrzeżnych przyległe tereny podmokłe, zagrożone wylewami, starorzecza, zespół stawów,
- korytarz ekologiczny Soły wyznaczony przez zasięg terenów zagrożonych wylewami,
- inne tereny o ważnych funkcjach przyrodniczych, wyznaczone w Studium jako obszar ochrony elementów systemu przyrodniczego obejmujące:
  - lasy,

- ciągi ekologiczne tworzone przez cieki naturalne i sztuczne wraz z terenami przyległymi,
- stawy,
- ciągi zadrzewień śródpolnych,
- tereny strome, zagrożone erozją, osuwiskami, wymagające utrzymania trwałego pokrycia szatą roślinną.

Korytarze ekologiczne Wisły i Soły są elementami ponadlokalnych struktur przyrodniczych. Pozostałe tereny tworzące system przyrodniczy mają znaczenie lokalne oraz zapewniają połączenie przyrodnicze gminy z terenami sąsiednimi.

Terenami stanowiącymi uzupełnienie systemu przyrodniczego gminy są otwarte tereny rolne o zróżnicowanej strukturze przestrzennej. Szczególne znaczenie jako element systemu przyrodniczego mają półnaturalne ekosystemy podmokłych łąk.

## **5. POLITYKA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY – GŁÓWNE KIERUNKI DZIAŁAŃ**

Realizacja przyjętych celów rozwoju oraz koncepcji rozwoju przestrzennego gminy wymaga podjęcia kompleksowych działań w następujących dziedzinach:

- aktywizacji gospodarczej,
- kształtowania zagospodarowania i zabudowy miasta i gminy,
- rozwoju komunikacji,
- rozwoju systemów infrastruktury technicznej,
- kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego,
- kształtowania i ochrony środowiska kulturowego oraz krajobrazu.

W rozwoju gminy Wilamowice istotne znaczenie będzie miała koordynacja działań oraz aktywność samorządu gminy. Cel tych działań, ich zakres oraz zadania zostały określone poprzez sformułowanie poszczególnych polityk.

### **5.1. Aktywizacja gospodarcza**

Polityka przestrzenna w zakresie aktywizacji gospodarczej ma na celu:

- tworzenie warunków przestrzennych do budowy obiektów wytwórczości i usług dla zwiększenia ilości miejsc pracy i źródeł dochodów mieszkańców i budżetu gminy,
- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem ochrony kompleksów rolniczej przestrzeni produkcyjnej jako bazy dla restrukturyzacji rolnictwa,
- zwiększenie atrakcyjności gminy jako ośrodka rekreacji.

Polityka ta obejmuje:

- Wykorzystanie wyznaczonego obszaru W2 w Wilamowicach i Starej Wsi dla lokalizacji obiektów gospodarczych, wytwórczych i usługowych.
- Wykorzystanie istniejących rezerw terenowych obiektów z możliwością ich rozbudowy, modernizacji bądź zmiany sposobu użytkowania w obrębie obszarów W1 w Dankowicach, Zasolu Bielańskim, Pisarzowicach, Starej Wsi.
- Rozszerzenie istniejącej działalności ogrodniczo-szkółkarskiej z wykorzystaniem obszarów W4 w Pisarzowicach, a także Dankowicach.
- Ukończenie aktualnie prowadzonej eksploatacji złóż surowców mineralnych oraz możliwość podejmowania eksploatacji perspektywicznych złóż surowców pod

- warunkiem, że nie będzie ona kolidowała z ustaloną polityką przestrzenną gminy w zakresie rozwoju zabudowy oraz zagospodarowania rekreacyjnego doliny Soły.
- Umożliwienie realizacji działalności rzemieślniczej i usługowej na wyznaczonych obszarach M2 w zakresie przestrzennym i jakościowym nie kolidującym z funkcjami mieszkaniowymi.
  - Ukształtowanie zespołów usług w obszarach U1 w Wilamowicach, Starej Wsi, Pisarzowicach, Heczmarowicach oraz wykorzystanie rezerw terenowych dla lokalizacji usług na obszarze koncentracji zabudowy w Wilamowicach ze szczególnym uwzględnieniem obszaru centrum miasta.
  - Zwiększenie znaczenia funkcji rekreacyjno-turystycznych gminy poprzez:
    - umożliwienie rozwoju zabudowy rekreacyjnej na wyznaczonych obszarach M3 i M4,
    - wykształcenie zespołu obiektów rekreacyjnych we wskazanym rejonie potencjalnego rozwoju rekreacji nadwodnej RR,
    - ukształtowanie zespołu usług turystycznych ze skansenem w obrębie obszaru T2 w Czernichowie,
    - utworzenie pola golfowego w obrębie obszaru U2 w Wilamowicach.
  - Przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na terenach rolnych dla zachowania zwartych kompleksów rolniczej przestrzeni produkcyjnej w obrębie których możliwe jest tworzenie większych gospodarstw rolnych w procesie restrukturyzacji rolnictwa.
  - Możliwość wykorzystania obszarów W1 i W2 dla budowy zakładów przetwórstwa rolnego w oparciu o produkcję rybacką oraz lokalną roślinną i zwierzęcą produkcję rolną.
  - Możliwość wykorzystania obszarów rolnych w strefie osadniczo-rolniczej poza obszarami RP dla lokalizacji specjalistycznych gospodarstw rolnych oraz zakładów przetwórstwa produktów rolnych, pod warunkiem możliwości rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej oraz zapewnienie nieuciążliwości obiektów.

## **5.2. Kształtowanie zagospodarowania i zabudowy**

Celem polityki kształtowania zagospodarowania i zabudowy jest racjonalny rozwój i modernizacja istniejącego systemu osadniczego zmierzające do uzyskania wyższego standardu zamieszkania, podnoszenia ładu przestrzennego gminy, atrakcyjnych warunków do rozwoju rekreacji i wypoczynku.

Podnoszenie ładu przestrzennego gminy wiązać się będzie z uwzględnieniem w rozwoju przestrzennym:

- konieczności efektywnego i racjonalnego wykorzystania istniejących zasobów i terenów,
- potrzeby niezbędnej rozbudowy układu przestrzennego zapewniającej warunki przestrzenne dla osiągnięcia założonych celów rozwoju,
- potrzeby zachowania w maksymalnym stopniu walorów przyrodniczych i kulturowych środowiska oraz specyfiki krajobrazu gminy,
- konieczności ograniczenia konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów.

Standard zamieszkania obejmuje nie tylko techniczny stan zabudowy lecz także wyposażenie zabudowy i terenów budowlanych w infrastrukturę techniczną (sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i oczyszczania ścieków, gazowe, energetyczne, telekomunikacyjne), obsługę komunikacyjną, dostępność do podstawowych usług publicznych, jakość środowiska przyrodniczego oraz walory estetyczne zagospodarowania i zabudowy, atrakcyjność przestrzeni publicznych.

Realizacja polityki wymaga:

- poprawy wykorzystania przestrzeni w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy w Strefie I – Osadniczo-rolniczej w drodze porządkowania, uzupełnień i modernizacji istniejącej zabudowy oraz wykorzystania rezerw terenowych,
- podjęcia renowacji centrum Wilamowic polegającej na poprawie standardu użytkowego, estetycznego i technicznego istniejącej zabudowy mieszkalnej i usługowej, podniesieniu atrakcyjności urządzenia przestrzeni publicznych, wzbogaceniu funkcji usługowych oraz ochronie obiektów stanowiących dobra kultury o wartościach lokalnych wymagających zachowania; uznaje się za pożądane sporządzenie programu renowacji, szczególnie zabudowy przyrynkowej, który zapewniłby kompleksową koordynację działań inwestorskich,
- przygotowania w Strefie II – Rekreacyjnej i w najatrakcyjniejszych rejonach Strefy I – Osadniczo-rolniczej nowych terenów dla rozwoju budownictwa jednorodzinnego i rekreacyjnego,
- przygotowania nowych terenów dla rozwoju wytwórczości i usług, a także przetwórstwa rolnego w drodze opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zapewnienia dostępności komunikacyjnej, poprawy uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i opracowania ofert lokalizacyjnych,
- tworzenia warunków przestrzennych i organizacyjnych, szczególnie w Strefie II – Podmiejskiej, dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego niskiej intensywności

- o wysokich standardach zamieszkania w drodze sporządzania planów miejscowych zawierających niezbędne regulacje przestrzenne i promocja ofert terenowych,
- aktywnego działania na rzecz inwestora zainteresowanego współdziałaniem w utworzeniu zespołu usług rekreacji w oparciu o projektowany skansen,
  - tworzenia warunków przestrzennych i organizacyjnych w Strefie III – Rekreacyjnej dla aktywizacji rekreacji i wypoczynku, przy racjonalnym wykorzystaniu walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych środowiska, z uwzględnieniem występujących zagrożeń zalewaniem poprzez:
    - rozwój różnorodnych form usług rekreacji i wypoczynku związanych z biegiem Soły w oparciu o sporządzenie planów miejscowych zawierających niezbędne regulacje przestrzenne,
    - opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej zagospodarowania proponowanego skansenu,
    - podjęcie w razie potrzeby wymiany i wykupów gruntów,
    - ustanowienie zachęt finansowych dla inwestorów podejmujących realizację przedsięwzięć związanych ze wzbogacaniem oferty turystycznej gminy,
    - pomoc prawną, udostępnienia informacji, współudziału w negocjacjach z właścicielami gruntów,
  - zapewnienia dobrej dostępności komunikacyjnej do rejonu wskazanego do rozwoju rekreacji i wypoczynku oraz nowych terenów wskazanych dla potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej,
  - podniesienia standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunalną stosownie do potrzeb w zakresie: zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, dostaw gazu, elektroenergetyki i telekomunikacji,
  - utrzymania harmonijnego krajobrazu otwartego na obszarach gminy o wysokich walorach krajobrazowych obejmujących płaszczyzny o wyjątkowej ekspozycji w krajobrazie, zespoły stawów z zielenią towarzyszącą, otoczenie ważniejszych ciągów i punktów widokowych,
  - podniesienia standardów obsługi ludności w podstawowe usługi publiczne (ośrodki zdrowia, przedszkola, szkoły podstawowe, ośrodki kultury), a w szczególności modernizacji i rozbudowy w miarę potrzeb szkół podstawowych i ponadpodstawowych.

Realizacja polityki kształtowania zagospodarowania i zabudowy wymaga stosowania zróżnicowanych zasad zagospodarowania i kierunków działania na obszarze gminy i znajduje odzwierciedlenie w wydzielonych strefach polityki przestrzennej.

### **5.3. Kierunki rozwoju komunikacji**

Realizacja polityki przestrzennej w odniesieniu do komunikacji wymaga podjęcia bądź kontynuacji następujących działań:

- lokalizacja nowych zamierzeń inwestycyjnych na terenie gminy w nawiązaniu do istniejącego i projektowanego układu dróg, w szczególności powiązań z projektowaną międzyregionalną drogą ekspresową S-1,
- podjęcie starań o zapewnienie skomunikowania gminy z podstawowym układem drogowym kraju poprzez postulowane wprowadzenia węzła bądź skrzyżowania na S-1 z wewnątrzgminnym układem dróg zbiorczych; wiąże się to z podjęciem działań w zakresie zmiany kwalifikacji drogi powiatowej nr 04126, bądź nrnr 04127 i 04124 (w zależności od wyboru wariantu), powiązanej z drogą S-1, na ciąg dróg wojewódzkich,
- analiza konieczności wprowadzenia stref ochronnych i stref ograniczonego zagospodarowania i użytkowania terenów usytuowanych wzdłuż istniejących i projektowanych odcinków dróg, na których istniejące i prognozowane dobowe natężenie ruchu (SDR) przekracza wielkość 1000 pojazdów (w szczególności wzdłuż drogi ekspresowej S-1),
- egzekwowanie w procesie decyzyjnym utrzymania minimalnych linii zabudowy i linii zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi przy projektowanej drodze ekspresowej oraz istniejących drogach powiatowych, także w oparciu o ewentualne ustalenia dotyczące ww. stref ochronnych i stref ograniczonego zagospodarowania i użytkowania terenu; orientacyjny zasięg strefy uciążliwości drogi S-1 pokazano na planszy,
- ustalenie bądź podtrzymanie rezerw terenowych dla nowych odcinków układu drogowego:
  - przebiegu drogi ekspresowej S-1 wraz z jej powiązaniem z układem dróg zbiorczych,
  - rozbudowy układów lokalnych (drogi lokalne i dojazdowe), szczególnie na terenie Wilamowic, Heczmarowic i Pisarzowic,
  - lokalnych korekt przebiegu dróg powiatowych nr 04128 w Pisarzowicach,

- wzbogacenie powiązań zewnętrznych gminy, w tym wspieranie inicjatywy gminy Miedźna w zakresie realizacji powiązania pomiędzy drogą wojewódzką nr 933 w rejonie Kolonii Miedźna i drogą Bestwina-Brzeszcze w rejonie Karniówka Dankowskiego,
- sukcesywna modernizacja dróg powiatowych oraz sieci powiązań lokalnych (dróg gminnych) pomiędzy wsiami gminy i z obszarami gmin sąsiednich poprzez niezbędne punktowe korekty przebiegów tych dróg w planie i profilu, podwyższenie ich nośności i wprowadzenie bądź remonty nawierzchni ulepszonych wraz z realizacją brakujących odcinków,
- sukcesywna realizacja wydzielonych parkingów w sąsiedztwie ośrodków handlowych, usługowych i w miejscach atrakcyjnych pod względem turystycznym (Nadsole, Czernichów, Stara Wieś i in.),
- podwyższenie standardu funkcjonalnego i stanu bezpieczeństwa na wszystkich drogach powiatowych i ważniejszych gminnych poprzez sukcesywną realizację chodników dla pieszych na obszarach zabudowy oraz przebudowę miejsc szczególnie niebezpiecznych bądź wprowadzenie nowych rozwiązań z zakresu inżynierii ruchu drogowego (Wilamowice, Hecznarowice Dolne i in.),
- opracowanie koncepcji sieci niezależnych od układu drogowego tras rowerowych, wykorzystujących różne możliwości prowadzenia ruchu rowerowego w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, bądź niezależnych od tras drogowych (orientacyjny schemat systemu pokazano na rysunku), prowadzonych w nawiązaniu do ramowego układu projektowanej śląskiej sieci tras rowerowych "projekt rowerem po Śląsku" (Związek Gmin Górnego Śląska),
- poprawa standardu podróżowania zbiorową komunikacją autobusową i mikrobusową w zakresie optymalizacji ilości i rozkładu kursów, jakości taboru oraz budowy zatok i wiat przystankowych,
- ustalenie lokalizacji dla lokalnych stacji paliw w rejonie Dankowic i Hecznarowic,
- ustalenie lokalizacji dla Miejsc Obsługi Podróżnych na przebiegu projektowanej drogi S-1.



## 5.4. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

### 5.4.1. Zaopatrzenie w wodę

W odniesieniu do tego systemu przyjmuje się następujące kierunki rozwoju:

- zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach tj. przede wszystkim z wodociągu GO-CZA zasilanego ze zbiornika Czaniec na rzece Sole po uzdatnieniu na stacji wodociągowej w Kobiernicach oraz z ujęcia wód podziemnych w Dankowicach.

I tak, zakłada się zaopatrzenie w wodę:

- z wodociągu GO-CZA z magistrali  $\phi 1500$  mm:
  - miasta Wilamowice,
  - Zasola Bielańskiego,
  - Heczmarowice,
  - części Starej Wsi,
- z ujęcia w Dankowicach:
  - Dankowice,
  - przeważającej części Starej Wsi,
- z Bielska-Białej:
  - Piszowice,
- z Kęt:
  - przysiółka Harszówek,
- z Bestwiny:
  - przysiółka Kamieniec;
- zaspokojenie wymaganych potrzeb i standardów świadczonych usług w zakresie ilości i jakości dostarczanej wody oraz ciągłości i pewności zasilania;
- budowa połączeń pomiędzy poszczególnymi wodociągami w celu zwiększenia niezawodności systemów i możliwości dwustronnego zasilania na wypadek sytuacji awaryjnych. Dotyczy to następujących połączeń sieci wodociągowej:
  - Piszowice – Heczmarowice,
  - Wilamowice – Heczmarowice,
  - Piszowice – Harszówki;
- zwiększenie zasięgu obsługi poprzez rozbudowę terytorialną systemu oraz doprowadzenie sieci wodociągowej do obszarów potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usług, działalności produkcyjnej;

- sukcesywna modernizacja i wymiana sieci wodociągowej o największej awaryjności przy zastosowaniu nowoczesnych materiałów i rozwiązań technicznych;
- przestrzeganie ograniczeń w użytkowaniu terenu w strefach ochronnych ujęć wody (dotyczy ujęcia wody w Dankowicach oraz ujęcia wody „Zasole” na terenie miasta i gminy Oświęcim i związanej z nim strefy pośredniej zewnętrznej obejmującej miasto Wilamowice, Zasole Bielańskie, Heczmarowice i Pisarzowice),
- rezerwuje się teren pod projektowane ujęcie wody pitnej nad Sołą pod warunkiem odprowadzenia ścieków z oczyszczalni poniżej obszaru zasilania studni.

#### **5.4.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków**

W zakresie tego systemu przyjmuje się następujące kierunki rozwoju:

- sukcesywną realizację kolejnych proekologicznych przedsięwzięć inwestycyjnych tj. budowę w jak najkrótszym czasie zbiorowej kanalizacji sanitarnej we wszystkich jednostkach osadniczych z grupowymi bądź lokalnymi wysokoefektywnymi oczyszczalniami ścieków,
- oddanie do eksploatacji oczyszczalni ścieków w Dankowicach wraz z punktem zlewnym i I etapem kanalizacji sanitarnej,
- zabezpieczenie rezerwy terenu pod projektowane oczyszczalnie ścieków dla: Heczmarowic, Pisarzowic, Kaniówka Dankowskiego oraz Harszówek Dolnych,
- zwiększenie zasięgu obsługi poprzez rozbudowę terytorialną systemu na obszarze miasta Wilamowice, sołectw: Dankowice i Zasole Bielańskie oraz podłączenie do oczyszczalni ścieków w Dankowicach Starej Wsi,
- bezwzględne objęcie kanalizacją sanitarną obszarów budownictwa mieszkaniowego, w tym szczególnie zabudowy zwartej i skupionej, szkół, przedszkoli, ośrodków zdrowia i innych obiektów użyteczności publicznej, a także terenów przemysłowych, usługowych itp.,
- uporządkowanie gospodarki ściekowej na obszarach nieskanalizowanych poprzez:
  - wyeliminowanie zrzutów nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i zahamowanie degradacji środowiska gruntowo-wodnego,
  - wymóg i okresową kontrolę szczelności zbiorników przeznaczonych do gromadzenia ścieków oraz możliwości dojazdu do nich samochodu asenizacyjnego,
  - egzekwowanie umów o wywóz ścieków do punktów zlewnych,
  - wymóg szczelnych zbiorników na gnojowicę,

- tworzenie systemów zbiorowej kanalizacji sanitarnej:
  - umożliwiających odprowadzenie jak największych ilości ścieków na oczyszczalnie,
  - przystosowanych do realizacji etapami przynoszącymi wymierne efekty ekologiczne i funkcjonalne korzyści dla lokalnej społeczności,
  - z uwzględnieniem średnic kanałów na etap docelowy z możliwością podłączenia obszarów potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usług i działalności gospodarczej,
  - uzasadnionych ekonomicznie ze względu na intensywność zabudowy, a także uwzględniających wymogi ochrony środowiska,
  - szczelnych z ograniczeniem do minimum możliwości dopływu wód infiltracyjnych,
- przy projektowaniu oczyszczalni uwzględnienie następujących wymagań:
  - zapewnienie wysokiego efektu oczyszczania ścieków głównie w zakresie zanieczyszczeń organicznych i związków biogennych, w tym fosforu ogólnego,
  - bezwzględne spełnianie norm dotyczących warunków jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód lub do ziemi zgodnie z rozporządzeniem MOŚZNiL z dnia 5 listopada 1991 r. oraz wytycznych Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego między innymi w zakresie dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń,
  - stosowanie nowoczesnych rozwiązań technologiczno-technicznych zapewniających minimalną uciążliwość dla otoczenia, dużą niezawodność eksploatacyjną oraz możliwość etapowania realizacji inwestycji w miarę potrzeb i możliwości finansowych gminy,
  - dążenie do unifikacji rozwiązań w zakresie urządzeń do oczyszczania ścieków oraz automatyzacji procesów,
  - wspólna w gminie gospodarka osadami ściekowymi, z przeróbką osadów pod kątem możliwości ich przyszłego zagospodarowania,
  - wyposażenie oczyszczalni w punkty zlewne,
- wyznaczenie obszarów ograniczonego użytkowania wokół oczyszczalni ścieków, które powinny być wyłączone z lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
- zminimalizowanie niekorzystnych oddziaływań oczyszczalni ścieków na środowisko i otoczenie oraz podniesienie estetyki obiektów poprzez zazielenienie terenu oczyszczalni i obszaru ograniczonego użytkowania drzewami i krzewami liściastymi oraz mrozoodpornymi krzewami iglastymi pełniącymi rolę izolacyjną,

- preferowanie i wspieranie szczególnie na terenach zabudowy rozproszonej rozwiązań indywidualnych tj. przydomowych oczyszczalni ścieków lub mini-oczyszczalni dla grup budynków. Wykorzystanie ziemi jako odbiornika ścieków może mieć miejsce pod warunkiem spełnienia jednocześnie wymagań dotyczących ochrony wód podziemnych, kryterium odpowiedniej wielkości działki (tj.  $> 1000 \text{ m}^2$ ) i korzystnych warunków gruntowo-wodnych, a podstawowe obowiązujące zasady to: wybór odpowiedniej metody infiltracji, staranne wykonanie urządzeń do podziemnego rozsączania ścieków oraz bardzo dobre wstępne oczyszczenie ścieków z zawiesin i tłuszczów,
- ostateczne decyzje o przyjętych rozwiązaniach w zakresie systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków winny wynikać z analizy techniczno-ekonomicznej poszczególnych wariantów rozwiązań,
- w przypadku uruchamiania nowych, większych obszarów pod zabudowę oraz w przypadku terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą zasadą winno być wyprzedzające ich uzbrojenie w kanalizację sanitarną najlepiej równocześnie z budową sieci wodociągowej,
- z uwagi na wydłużony czasokres przygotowania, projektowania i realizacji sieci kanalizacyjnej proponuje się ich wyprzedzające projektowanie i przygotowanie w stosunku do oczyszczalni, a ze względu na występującą głównie własność prywatną wcześniejsze uzgodnienie (tj. przed ukończeniem projektu technicznego) tras przebiegu z właścicielami gruntów,
- na obszarach o znacznym zanieczyszczeniu bądź zagrożonych potencjalnym zanieczyszczeniem wód przewiduje się wykonanie kanalizacji deszczowej z separatorami (do oddzielania związków ropopochodnych oraz piasku i zawiesin) przed wprowadzeniem wód opadowych do odbiorników.

#### **5.4.3. Zadania polityki i kierunki działań w poszczególnych Strefach – gospodarka wodno-ściekowa**

Generalnie w wyznaczonych Strefach:

- I – Osadniczo-rolniczej
- II – Podmiejskiej
- III – Rekreacyjnej

przyjmuje się kierunki rozwiązań oraz zadania obejmujące zarówno rozwój systemów „do wewnątrz” czyli jego restrukturyzację i modernizację, jak i rozwój „na zewnątrz” tj. rozbudowę i rozszerzenie zasięgu terytorialnego.

Rozwój systemów zaopatrzenia w wodę miasta i gminy Wilamowice powinien zapewnić wszystkim mieszkańcom gminy jak i pozostałym odbiorcom wymaganą ilość oraz jakość wody zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej (z dnia 4 maja 1990 r.), a także poprawę standardu realizacji usług w zakresie niezawodności dostawy wody.

Korzystną sytuację stwarza dobrze rozwinięta sieć wodociągowa w gminie oraz możliwość zwiększenia dostawy wody z wodociągu GO-CZA, jak również rezerwa w zasobach wodnych na ujęciu w Dankowicach.

Natomiast głównymi czynnikami ograniczającymi rozwój gminy jest brak zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków dla Pisarzowic i Heczna-rowic oraz kanalizacji w Starej Wsi.

Realizacja powyższych kierunków i polityki rozwoju wymaga następujących działań w poszczególnych Strefach.

#### **Strefa I – Osadniczo-rolnicza**

1. W pierwszej kolejności wymagane jest uzbrojenie terenu w zbiorczą kanalizację sanitarną – dotyczy to w szczególności obszarów koncentracji zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M1) położonych w części zachodniej i północnej miasta Wilamowice, obszarów porządkowania i intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej z usługami (M2) w miejscowościach Dankowice, Heczna-rowice, Stara Wieś i Zasole Bielańskie, a także obszarów usług publicznych i komercyjnych (U1) oraz obszarów produkcji i obsługi rolnictwa oraz wytwórczości (W1).
2. Rozszerzenie zasięgu obsługi poprzez budowę sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej zakłada się na obszarach porządkowania i intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej z usługami (M2), a także na obszarach potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej (M3) oraz na obszarach z dopuszczeniem zabudowy rolnej (RM).
3. Inwestycją pierwszoplanową jest oczyszczalnia ścieków w miejscowości Dankowice wraz z punktem zlewnym i kanalizacją sanitarną – docelowo dla obsługi sołectw: Dankowice i Stara Wieś, a w dalszej kolejności oczyszczalnia dla Heczna-rowic i Kaniówka Dankowskiego.
4. Na terenach zainwestowanych i wyposażonych w sieć wodociągową podstawowym zadaniem będzie realizacja planowej gospodarki remontowo-modernizacyjnej w celu utrzymania istniejących sieci, obiektów i urządzeń wodociągowych w dobrym stanie technicznym.

5. Wymagana jest budowa połączeń sieci wodociągowej pomiędzy Hecznarowicami i Pisarzowicami oraz pomiędzy Wilamowicami i Hecznarowicami.
6. W przypadku uruchamiania nowych, większych obszarów pod zabudowę i działalność produkcyjną jako zasadę przyjmuje się ich wyprzedzające uzbrojenie w kanalizację sanitarną najlepiej równocześnie z budową sieci wodociągowej.
7. Wokół oczyszczalni ścieków w Zasolu Bielańskim i Dankowicach, a w przyszłości dla Hecznarowic wymagane jest utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania, który powinien być wyłączony z lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Pas zieleni izolacyjno-ochronnej winien być zróżnicowany pod względem wysokości oraz gatunków drzew i krzewów z uwzględnieniem iglastych, tak by pełnił funkcję sanitarną i tłumiącą w ciągu całego roku oraz dodatkowo pozwolił na estetyczne wkomponowanie obiektu w krajobraz. Istotne jest również zapewnienie właściwego, możliwie bezkolizyjnego dla mieszkańców i ruchu drogowego dojazdu wozów asenizacyjnych do punktów zlewnych zlokalizowanych przy oczyszczalniach ścieków.

## **Strefa II – Podmiejska**

1. Zadaniem priorytetowym jest uzbrojenie terenów zainwestowanych w zbiorową kanalizację sanitarną z odprowadzeniem ścieków do wysokoefektywnych grupowych bądź lokalnych oczyszczalni. Dotyczy to przede wszystkim obszarów porządkowania i intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej z usługami (M2) oraz obszarów U1 i W1.

Koszty inwestycyjne jak i eksploatacyjne są najniższe w oczyszczalniach dużych, w związku z tym preferuje się grupowe systemy oczyszczania ścieków – jednakże ostateczne decyzje o przyjętych rozwiązaniach w zakresie systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków winny wynikać z analizy techniczno-ekonomicznej poszczególnych wariantów rozwiązań.

Konieczność pilnej realizacji zbiorowej kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków wynika również z wymogów ochrony środowiska i faktu, że miejscowości Pisarzowice jak również Hecznarowice położone są na terenie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody „Zasole” dla miasta i gminy Oświęcim.

2. Zadaniem pierwszoplanowym w tej Strefie jest budowa oczyszczalni ścieków dla Pisarzowic, a w dalszej kolejności dla Harszówek Dolnych.
3. Na terenach zabudowy rozproszonej o zróżnicowanej konfiguracji terenu – dotyczy głównie części południowo-zachodniej, gdzie ze względów ekonomicz-

- nych budowa kanalizacji sanitarnej jest nieopłacalna (wysokie koszty realizacji i eksploatacji sieci) preferuje się rozwiązania indywidualne tj. przydomowe oczyszczalnie ścieków – lub minioczyszczalnie dla grup budynków.
4. Wymagana jest budowa połączeń sieci wodociągowej pomiędzy Pisarzowicami i Hecznarowicami oraz Pisarzowicami i Harszówkami.
  5. Lokalizacja oczyszczalni ścieków wymaga akceptacji społeczności lokalnej i wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania w celu identyfikacji oraz określenia zasięgu uciążliwych oddziaływań na otoczenie, a w szczególności nieprzyjemnych zapachów (odorów), zanieczyszczeń mikrobiologicznych i chemicznych oraz hałasu.

### **Strefa III – Rekreacyjna**

#### Część wschodnia wzdłuż rzeki Soły

1. Tereny zainwestowane położone w tej Strefie wzdłuż rzeki Soły powinny być w jak najkrótszym okresie czasu objęte systemem kanalizacji sanitarnej, między innymi ze względu na wymaganą szczególną ochronę wód Soły.
2. Preferuje się tu grupowe systemy oczyszczania ścieków ze zrzutem ścieków oczyszczonych poniżej Strefy Rekreacyjnej.
3. Na obszarach potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej (M3) zakłada się budowę zbiorowych układów sieci wodociągowej równolegle z realizacją sieci kanalizacyjnej.
4. Na obszarach zespołów obiektów i urządzeń rekreacyjnych, gdzie przewiduje się obiekty kubaturowe konieczna będzie budowa sieci wodociągowej, najlepiej równolegle z siecią kanalizacji sanitarnej, a na pozostałych obszarach rekreacyjnych przewiduje się jedynie zastosowanie sezonowo biotoalet przystosowanych do opróżniania przez wozy asenizacyjne.

#### Część zachodnia

5. W części zachodniej Strefy Rekreacyjnej preferuje się rozwiązania indywidualne tj. przydomowe oczyszczalnie ścieków lub minioczyszczalnie dla grup budynków, ze względu na bardzo duże rozproszenie zabudowy mieszkaniowej, zróżnicowaną konfigurację terenu i ewentualną konieczność przebiegu tras kanałów po przewyższeniach terenu i po wododziałach.

#### 5.4.4. Zaopatrzenie w gaz i ciepło

Osiągnięcie przyjętego celu strategicznego, czyli zapewnienie wszystkim odbiorcom niezbędnych dostaw gazu o wysokim standardzie, wymagać będzie przede wszystkim działań zmierzających do utrzymania w dobrym stanie technicznym oraz modernizacji istniejących odcinków sieci i urządzeń gazowniczych, a także rozbudowy sieci gazowniczej średniego i niskiego ciśnienia w:

**Strefie I – Osadniczo-rolniczej** – szczególnie w Obszarze potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej (M3), Obszarze produkcji i obsługi rolnictwa oraz wytwórczości (W1, oraz w Obszarze potencjalnego rozwoju wytwórczości i usług (W2);

**Strefie II – Podmiejskiej** – dla Obszaru porządkowania i intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej z usługami (M2), Obszaru potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej typu willowego (M5), Obszaru produkcji i obsługi rolnictwa oraz wytwórczości (W1);

**Strefie III – Rekreacyjnej** – dla Obszaru potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej (M3), Obszaru zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (M6) oraz zespołu obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych (T1).

Przy rozbudowie sieci należy pamiętać o zachowaniu strefy ochronnej wzdłuż gazociągów średnioprężnych. We wszystkich strefach należy dążyć do ograniczenia niskiej emisji poprzez stosowanie przez mieszkańców do ogrzewania paliw ekologicznych.

W realizacji celów strategicznych polityki zagospodarowania przestrzennego takich jak m.in. poprawa standardu życia mieszkańców, należy rozważyć możliwość wykorzystania energii geotermicznej jako alternatywnego paliwa ekologicznego służącego do zaopatrzenia w ciepło mieszkańców gminy.

Wymagać to będzie przeprowadzenia dalszych prac związanych ze szczególnym rozpoznaniem zasobów geotermicznych oraz przeprowadzeniem analizy ekonomiczno-technicznej przedsięwzięcia jakim byłaby budowa zakładu geotermalnego wraz z systemem sieci grzewczych.



#### 5.4.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Osiągnięcie przyjętych celów strategicznych rozwoju gminy w sferze zaopatrzenia w energię elektryczną, a więc:

- zapewnienie, obecnym i przyszłym odbiorcom, niezbędnych dostaw mocy i energii elektrycznej o obowiązujących standardach,
- minimalizację kosztów ponoszonych przez gminę na oświetlenie miejsc publicznych, ulic, placów i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- ograniczenie niekorzystnego wpływu elektroenergetycznych linii napowietrznych na walory krajobrazowe i przyrodnicze gminy,

wymagać będzie szeregu działań zmierzających w kierunku systematycznego rozwoju i modernizacji sieci i obiektów elektroenergetycznych.

1. Zapewnienie obecnym i przyszłym odbiorcom niezbędnych dostaw mocy i energii elektrycznej o obowiązujących standardach będzie wymagało:

- budowy stacji 110/15 kV (wraz z zabudową transformatora 110/15 kV) przy rozdzielni sieciowej RS Podleśna w Jawiszowicach – poza terenem gminy Wilamowice,
- uzupełnienia i modernizacji sieci rozdzielczej średniego napięcia, oraz sieci rozdzielczej niskiego napięcia 0,4 kV,
- budowy nowych stacji transformatorowych ŚN/0,4 kV,
- uwzględnienia w planach miejscowych rezerw terenu na powyższe cele:
  - pasa terenu, wolnego od zabudowy – o szerokości 14 m dla linii napowietrznej 15 kV,
  - rezerwy terenu na napowietrzną lub wewnętrzną stację transformatorowo-rozdzielczą oraz drogę dojazdową do stacji,

Działania te powinny być skorelowane z potrzebami zgłaszanymi przez mieszkańców gminy.

Wśród wymienionych działań w zakresie sieci średniego napięcia należy w szczególności wymienić przedsięwzięcia proponowane przez dostawcę energii, Zakład Energetyczny w Kętach, polegające na:

- budowie rozdzielni sieciowej w Wilamowicach,
- podziale istniejącego, długiego ciągu liniowego 15 kV na 4 lub 5 nowych, krótszych ciągów liniowych.

Na obszarach o dużych walorach krajobrazowych i przyrodniczych oraz o intensywnej zabudowie linie elektroenergetyczne należy wykonywać w wersji kablowej

a stacje transformatorowo-rozdzielcze w wersji wewnętrznej. Linie kablowe średniego i niskiego napięcia nie powodują istotnych ograniczeń przestrzennych.

W rezultacie ustaleń studium, przewiduje się dwojakiego rodzaju wzrost zapotrzebowania na dostawę mocy i energii elektrycznej:

- o charakterze skokowym – na większych obszarach dotychczas niezainwestowanych, które do zainwestowania zostały wyznaczone w niniejszym studium,
- bardziej równomierny – na obszarach, dla których ustala się kontynuację i uzupełnianie dotychczasowych form zainwestowania.

Skokowego wzrostu zapotrzebowania na dostawę mocy i energii można oczekiwać:

**w Strefie I – Osadniczo–rolniczej**, na obszarach potencjalnego rozwoju:

- wytwórczości i usług **W2** (północna część Wilamowic, Heczmarowice, Stara Wieś),
- zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej **M3** (Heczmarowice, Stara Wieś, Wilamowice),
- zabudowy rekreacyjnej **M4** (Dankowice),

oraz na obszarach

- usług publicznych i komercyjnych **U1** (Dankowice, Heczmarowice, Stara Wieś, Wilamowice),

**w Strefie II – Podmiejskiej**, na obszarach:

- usług publicznych i komercyjnych **U1** (Pisarzowice),
- potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej typu willowego **M5** (Pisarzowice, południowa część Heczmarowic),

**w Strefie III – Rekreacyjnej**, na obszarach potencjalnego rozwoju zabudowy:

- zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej **M3** (Pisarzowice i Stara Wieś),
- zabudowy rekreacyjnej **M4** (Pisarzowice),

oraz w zespołach

- obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych **T1** (Heczmarowice nad Sołą),
- usług turystyki i rekreacji – skansen **T2** (Pisarzowice nad stawami Pisarskimi),

a także we wszystkich strefach na obszarach lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej w rezultacie realizacji większych inwestycji.

Na pozostałych obszarach, na których ustala się porządkowanie i modernizację, uzupełnianie, intensyfikację oraz koncentrację istniejącego zainwestowania należy oczekiwać bardziej równomiernego, stopniowego wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną.

W załączonym aneksie zamieszczono wyniki obliczeń szacunkowego zapotrzebowania na moc elektryczną dla docelowego stanu zainwestowania, wyznaczonego w niniejszym studium.

2. W celu minimalizacji kosztów ponoszonych przez gminę na oświetlenie miejsc publicznych, ulic, placów i dróg znajdujących się na terenie gminy należy wyłonić w drodze przetargu jeden lub kilka kompetentnych podmiotów gospodarczych, które zaoferują najkorzystniejsze techniczne i finansowe warunki:
  - sporządzenia planu i organizacji oświetlenia przy wykorzystaniu energooszczędnych źródeł światła,
  - realizacji tego planu,
  - eksploatacji oświetlenia.
3. Ograniczenie niekorzystnego wpływu elektroenergetycznych linii napowietrznych na walory krajobrazowe gminy będzie wymagało budowy tych linii w wykonaniu kablowym a stacji transformatorowo-rozdzielczych ŚN/0,4 kV w wersji wewnętrznej. Na budowę stacji wewnętrznych i dróg dojazdowych niezbędne jest zarezerwowanie terenów w planach miejscowych.

#### **5.4.6. Telekomunikacja**

Dalszy rozwój infrastruktury telekomunikacji powinien zapewnić niezwłoczny dostęp do usług telefonii przewodowej każdemu mieszkańcowi gminy, wyrażającemu taką potrzebę. Rozwój ten będzie wymagał:

- kontynuacji dotychczasowych działań polegających na rozbudowie rozdzielczej sieci telekomunikacyjnej i budowie nowych obiektów, we wszystkich strefach, w miarę rosnącego zainwestowania w poszczególnych obszarach i ujawniających się potrzeb,
- na terenach o dużych walorach krajobrazowych – budowy nowych linii w wykonaniu kablowym oraz wymianie istniejących linii napowietrznych na kablowe.

#### **5.4.7. Gospodarka odpadami**

Na obszarze całej gminy przyjmuje się utrzymanie selektywnej zbiórki odpadów typu papier, szkło, plastik oraz prowadzenie racjonalnej polityki gospodarowania odpadami komunalnymi, m.in. poprzez wprowadzenie zryczałtowanej (od budynku) opłaty za ich wywóz.

Poza tym, dla wszystkich obszarów, a szczególnie dla:

- Obszaru renowacji centrum – RC,
- Obszaru usług publicznych i komercyjnych – U1,
- Obszaru rozwoju usług rekreacji i sportu – U2,
- Zespołu obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych – T1,
- Zespołu usług rekreacji – skansen – T2,
- Rejonu potencjalnego rozwoju rekreacji nadwodnej – RR,
- Obszaru korytarza ekologicznego – KE,
- Obszaru ochrony elementów systemu przyrodniczego – RP,

proponuje się wprowadzenie odpowiedniej ilości kontenerów należących do gminy.

Ustala się ponadto, aby po zrealizowaniu projektu rekultywacji wysypiska w Hecz-narowicach włączyć ten teren w zasięg systemu przyrodniczego.

### **5.5. Kształtowanie i ochrona środowiska przyrodniczego**

Działania w zakresie kształtowania i ochrony zasobów środowiska przyrodniczego mają na celu:

- zachowanie różnorodności przyrodniczej odzwierciedlającej położenie w odrębnych jednostkach geograficznych ze szczególnym uwzględnieniem ekosystemów wodnych i leśnych,
- wzbogacanie systemu przyrodniczego przez zwiększenie ilości lasów i zadrzewień,
- utrzymanie wysokiego stopnia czystości powietrza,
- podniesienie jakości wód powierzchniowych i przeciwdziałanie zanieczyszczaniu wód podziemnych,
- utrzymanie walorów krajobrazowych terenów otwartych,
- racjonalne wykorzystanie surowców mineralnych.

Polityka ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego obejmuje:

- Ochronę prawną obiektów o wartościach przyrodniczych:
  - przeciwdziałanie zniszczeniu pomników przyrody, za które zostały uznane: dąb w Starej Wsi koło zabudowań RSP, aleja lipowa w Dankowicach, lipa drobnolistna w Dankowicach obok kapliczki św. Floriana, buk pospolity w zespole dworskim w Dankowicach,
  - współdziałanie z wojewódzkim konserwatorem przyrody w utworzeniu użytku ekologicznego obejmującego stanowisko trzmielojada.
- Ochronę przed rozwojem zabudowy na terenach stanowiących ważne elementy systemu przyrodniczego w tym:
  - korytarza ekologicznego Wisły,
  - korytarza ekologicznego Soły,
  - Obszarów ochrony elementów systemu przyrodniczego oznaczonych na rysunku Studium.
- Wzbogacanie obszarów stanowiących przestrzenny system przyrodniczy przez:
  - wzrost lesistości na terenach o najniższej przydatności dla rolnictwa i najwyższym zagrożeniu erozją ze szczególnym uwzględnieniem wyznaczonego w Studium rejonu wskazanego zwiększenia lesistości wyznaczonych poprzez sporządzenie projektu regulacji granicy rolno-leśnej,
  - wzrost ilości zadrzewień i zakrzewień w korytarzach ekologicznych Wisły i Soły oraz wzdłuż pozostałych cieków z uwzględnieniem przepisów i potrzeb ochrony przeciwpowodziowej,
  - kształtowanie pasm zadrzewień śródpolnych.
- Ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed rozpraszaniem zabudowy przez wyeliminowanie lokalizacji nowej zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolną, poza obszarami wyznaczonymi w poszczególnych strefach polityki przestrzennej.
- Przeciwdziałanie erozji gleb przez utrzymanie na terenach o spadkach przekraczających 15<sup>0</sup> trwałych użytków zielonych bądź ich zalesienie oraz zalesienie terenów o spadkach przekraczających 35<sup>0</sup>.
- Kształtowanie pasów zieleni izolacyjnej wokół obiektów wytwórczości i specjalistycznych gospodarstw hodowlanych.
- Działania na rzecz poprawy jakości wód powierzchniowych, przeciwdziałania degradacji wód podziemnych poprzez porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej według zasad określonych w Studium (rozdz. 5.4.2.).

- Przeciwdziałanie zagrożeniom wód związanych z rozwojem rekreacji nadrzecznej przez wyposażenie terenów intensywnie użytkowanych rekreacyjnie w urządzenia sanitarne oraz organizację zbiórki śmieci.
- Eliminację nieuporządkowanego składowania śmieci, zagrażającego zanieczyszczeniu wód poprzez działania organizacyjne w zakresie zbiórki i wywozu odpadów.
- Rekultywację składowiska odpadów w Hecznarowicach.
- Ograniczenie możliwości pozyskania kruszywa naturalnego w rejonie potencjalnego rozwoju obiektów rekreacji nadwodnej.
- Rekultywację terenów prowadzonej eksploatacji złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej Wilamowice oraz pozostałych terenów poeksploatacyjnych.
- Dążenie do wykorzystywania zasobów energii geotermicznej w rolnictwie, przetwórstwie, gospodarce komunalnej, rekreacji, ciepłownictwie.

## **5.6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i kształtowanie krajobrazu**

Celem polityki ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu jest:

- zachowanie wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego decydujących o tożsamości kulturowej gminy,
- kształtowanie atrakcyjnego wizerunku gminy,
- zachowanie krajobrazu otwartego i wysokich walorach przy równoczesnym uwzględnieniu potrzeby podniesienia standardu życia mieszkańców oraz rozwoju rekreacji i wypoczynku.

Realizacja polityki ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania krajobrazu obejmuje:

- współdziałanie w podejmowaniu działań ochronnych dotyczących obiektów i zespołów zabytkowych prawnie chronionych i postulowanych do objęcia ochroną, a w szczególności pozyskiwanie i stwarzanie zachęt dla zainteresowanych zagospodarowaniem i odnową obiektów zabytkowych,
- dążenie do utrzymania w maksymalnym stopniu cech podstawowej dyspozycji przestrzennej części układów wsi poprzez przeciwdziałanie:
  - utracie skupionego bądź zwartego charakteru układu zabudowy głównych części wsi i czytelności podstawowego rozplanowania, bądź jego fragmentów w Hecznarowicach (z wyłączeniem Nadsola) i Starej Wsi,

- zainwestowywaniu terenów niezabudowanych w rejonie stawów położonych w centrum Dankowic,
- lokalizacji pojedynczej, rozproszonej zabudowy poza obszarami istniejącej zabudowy i wskazanymi do rozwoju różnych form zainwestowania,
- łączeniu się odrębnych dotychczas układów przestrzennych miejscowości: Wilamowice – Heczmarowice, Heczmarowice – Pisarzowice, Heczmarowice – Nadsole,
- utrzymanie czytelności podstawowej dyspozycji przestrzennej Wilamowic i jego zwartego charakteru zabudowy i niezabudowanych terenów otwartych otaczających miasto,
- renowację centrum Wilamowic z zachowaniem jego wartości kulturowych oraz zwiększenie wartości użytkowych i atrakcyjności przestrzeni publicznych, wzbogacenie usługowo-handlowej funkcji miasta jako centrum obsługi gminy,
- przeciwdziałanie dalszej degradacji zespołów dworsko-parkowych, wspieranie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego części obiektów i założeń parkowych oraz zmiany sposobu zagospodarowania i wykorzystania zabytkowych założeń zgodnie z charakterem obiektów,
- dążenie do utrzymania dotychczasowej ekspozycji w krajobrazie licznych alei podkreślających historyczny przebieg dróg oraz dominant układów zabudowy kościołów w Dankowicach i Heczmarowicach, a także dominanty układu zabudowy i panoramy Wilamowic,
- aktywne wspieranie działań zmierzających do powstania skansenu w Pisarzowicach, stanowiącego kolekcję cennych przykładów tradycyjnego budownictwa okolic Wilamowic i w oparciu o ten zespół rozwijanie funkcji rekreacyjnych,
- promowanie walorów zasobów krajobrazu i dziedzictwa kulturowego gminy przez różnorodne formy działalności informacyjnej,
- ochronę przed zmianą istniejącego sposobu zagospodarowania terenów wzdłuż odcinków dróg stanowiących główne ciągi i punkty widokowe oraz terenów szczególnie eksponowanych w krajobrazie,
- przeciwdziałanie dewastacji krajobrazu elementami nowo projektowanej infrastruktury technicznej i komunikacji poprzez zmianę szczególnie wyeksponowanej krajobrazowo lokalizacji lub maskowanie zielenią,
- promowanie wykorzystania i przystosowania obiektów o wartościach kulturowych na cele usługowe związane z obsługą turystyki i rekreacji poprzez stosowanie systemu ulg podatkowych,

- w granicach wyodrębnionych poniżej stref prowadzenie gospodarki przestrzennej ze szczególnym uwzględnieniem ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu przed utratą oraz niepożądanymi przekształceniami:
  - **Strefa ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu:** w Wilamowicach czytelny, historyczny układ przestrzenny miasta wraz z zabytkową zabudową i cmentarzem, zespoły sakralne w Starej Wsi z cmentarzem i w Dankowicach, zespoły dworsko-parkowe w Starej Wsi, Pisarzowicach (2 zespoły), Dankowicach, Dankowicach – Dziadowiźnie, cmentarz w Dankowicach i Pisarzowicach,
  - **Strefa ochrony krajobrazu otwartego:** to obszary o wysokich walorach krajobrazowych, wartościowe wnętrza krajobrazowe wsi (fragmenty obszarów Dankowic i Starej Wsi, zespoły stawów), oraz tereny o szczególnym znaczeniu dla ekspozycji obiektów i zespołów zabytkowych,
  - **Strefa kształtowania krajobrazu podmiejskiego:** to obszary południowej części gminy położone w Pisarzowicach, Harszówkach – Nadsolu,
  - **Strefa ochrony archeologicznej:** stanowiska archeologiczne na obszarze gminy.

### **Strefa ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu**

Przyjęte kierunki działań to:

- ochrona konserwatorska obiektów i zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków jak i stanowiących dobra kultury o wartościach lokalnych, a także ich otoczenia przed zmianami mogącymi spowodować degradację ich wartości historycznych, estetycznych i architektonicznych,
- utrzymanie ekspozycji obiektów i zespołów zabytkowych w zabudowie wsi i w krajobrazie oraz przeciwdziałanie przesłanianiu ich nową zabudową i tworzeniu nowych dominant,
- wspieranie inicjatyw i działań zmierzających do renowacji centrum Wilamowic oraz odnowy zespołów dworsko-parkowych w Dankowicach, Pisarzowicach (tzw. Dolny Dwór), Starej Wsi,
- zachowanie i ochrona przed niekontrolowanym przekształceniem rozplanowania zespołów zabudowy oraz zachowanie obiektów i zespołów postulowanych do objęcia ochroną na mocy ustaleń planów miejscowych,
- dopuszczenie rozbudowy, wymiany i lokalizowania nowej zabudowy pod warunkiem odpowiedniego ukształtowania formy architektonicznej oraz pod warunkiem,



- że nie spowoduje się obniżenia wartości kulturowych otoczenia chronionych i postulowanych do objęcia ochroną obiektów i zespołów zabytkowych,
- zachowanie historycznie ukształtowanej sieci dróg,
  - zachowanie istniejących zespołów stawów, zadrzewień i założeń zieleni,
  - wykluczenie działań powodujących degradację otoczenia obiektów i zespołów chronionych i postulowanych do objęcia ochroną.

### **Strefa ochrony krajobrazu otwartego**

Przyjęte kierunki działań to:

- zachowanie obszarów otwartych o wysokich walorach krajobrazowych poprzez wykluczenie lokalizacji nowej zabudowy, poza istniejącymi zespołami zabudowy przeznaczonymi do uzupełnienia i wskazanymi obszarami do zabudowy,
- ochrona warunków percepcji krajobrazu poprzez wykluczenie lokalizacji zabudowy wzdłuż głównych ciągów widokowych i w otoczeniu punktów widokowych,
- zachowanie istniejących zadrzewień i terenów leśnych, zespołów stawów z zielenią towarzyszącą, przebiegu koryt cieków wodnych oraz alei,
- ochrona przed przekształceniem układów wsi poprzez utrzymanie zasadniczych elementów rozplanowania, przy jednoczesnym dopuszczeniu do ich rozwoju przestrzennego, na zasadzie kontynuacji i uzupełniania istniejących układów,
- kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji, szczególnie w zakresie gabarytu pionowego i kształtu dachu,
- zachowanie obiektów zabytkowych stanowiących dobra kultury o wartościach lokalnych oraz wykluczenie działań powodujących degradację otoczenia tych obiektów.

### **Strefa kształtowania krajobrazu podmiejskiego**

Przyjęte kierunki działań to:

- ochrona przed przekształceniem układów wsi poprzez utrzymanie zasadniczych elementów rozplanowania, przy jednoczesnym dopuszczeniu do ich rozwoju przestrzennego, na zasadzie kontynuacji i uzupełniania istniejących układów,
- porządkowanie istniejących zespołów zabudowy, w tym tworzenie uporządkowanych linii zabudowy wzdłuż głównych ulic i dążenie do ich estetycznego urządzania jako lokalnych przestrzeni publicznych,
- zachowanie istniejących zespołów stawów, zadrzewień, założeń zieleni, alei i przebiegu cieków wodnych,

- kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji, szczególnie w zakresie gabarytu pionowego i kształtu dachu,
- zachowanie obiektów zabytkowych postulowanych do objęcia ochroną na mocy ustaleń planów miejscowych oraz wykluczenie działań powodujących degradację otoczenia tych obiektów,
- dbałość o wysoki standard użytkowy i estetyczny zagospodarowania związanego z rozwojem rekreacji nad Sołą.

### **Strefa ochrony archeologicznej**

Przyjęte kierunki działań to:

- wykluczenie przekształcania bądź użytkowania polegającego na działaniach niszczących (głęboka orka, prace wybierzyskowe i niwelacyjne) chronionych stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku Studium,
- podejmowanie działań zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania w granicach stanowisk archeologicznych może być dopuszczone po uzgodnieniu z właściwym organem ds. ochrony zabytków archeologicznych, po przebadaniu na koszt inwestora, stosownie do przepisów szczególnych.

## **6. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

### **6.1. Obszary węzłowe**

Wyznaczają się obszary węzłowe wymagające aktywnych działań organizacyjno-prawnych i inwestycyjnych gminy ze względu na ich strategiczne znaczenie dla realizacji celów rozwoju miasta i gminy:

#### **Obszar węzłowy Wilamowice Centrum**

Działania władz samorządowych w obrębie obszaru zmierzać będą do ukształtowania centrum miasta jako atrakcyjnej przestrzeni publicznej o rozwiniętych funkcjach usługowych z zachowaniem historycznego rozplanowania obszaru i ochroną obiektów zabytkowych.

Działania będą obejmować:

- aktywną gospodarkę gruntami i nieruchomościami mającą na celu wykorzystanie istniejącej zabudowy oraz rezerw terenowych dla urządzenia i budowy obiektów usługowych, z preferencją dla usług miastotwórczych,
- podnoszenie atrakcyjności obszaru przez kształtowanie zieleni, poprawę stanu nawierzchni chodników, poprawę wyposażenia w miejsca parkingowe, modernizację oświetlenia oraz szczególną dbałość o ład i porządek,
- uzupełnienie wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **Obszar węzłowy Wilamowice Północ**

Działania w obrębie obszaru zmierzać będą do wykorzystania wyznaczonego obszaru potencjalnego rozwoju wytwórczości i usług w celu aktywizacji gospodarczej gminy.

Działania będą obejmować:

- pomoc w regulacji sytuacji prawnej gruntów, współdziałanie z właścicielami terenów w celu udostępnienia gruntów dla inwestycji,
- przygotowanie ofert terenowych dla inwestorów bądź wspieranie działań właścicieli gruntów zmierzających do zainwestowania obszaru,
- udział w uzbrojeniu terenu,

- koordynację zamierzeń inwestorów.

### **Obszar węzłowy Czernichów**

Działania w obrębie obszaru zmierzać będą do ukształtowania kompleksu obiektów i urządzeń turystycznych obejmujących:

- zespół obiektów o charakterze skansenu tworzony poprzez zgromadzenie zabytków budownictwa ludowego występujących na terenie gminy i terenach sąsiednich,
- zespół obiektów usług turystycznych z zakresu bazy noclegowej, gastronomicznej i urządzeń rekreacyjnych.

Działania będą obejmować:

- sporządzenie koncepcji zagospodarowania obszaru,
- podjęcie akcji tworzenia zbioru obiektów budownictwa ludowego,
- aktywizację społeczności lokalnej na rzecz utworzenia konsorcjum inwestycyjnego i organizacji społecznych zainteresowanych realizacją zamierzeń,
- współdziałanie z potencjalnymi inwestorami w zakresie wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

### **Obszar węzłowy Nadsole**

Działania w obrębie obszaru zmierzać będą do ukształtowania zespołu obiektów i urządzeń rekreacyjnych związanych z wypoczynkiem nadwodnym służących mieszkańcom i zwiększającym atrakcyjność turystyczną gminy.

Działania będą obejmować:

- udział w przedsięwzięciach inwestycyjnych zmierzających do zagospodarowania obszaru szczególnie w zakresie wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną oraz komunikacyjną,
- wspieranie działań inwestorów podejmujących inwestycje podnoszące atrakcyjność obszaru.

## **6.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

### **6.2.1. Zasady wyznaczania obszarów i przedmiotów planów miejscowych**

W celu realizacji zadań polityki przestrzennej Zarząd Gminy Wilamowice przystąpi, w miarę potrzeb, do sporządzania planów miejscowych następujących obszarów:

- terenów górniczych, zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze – MP1,
- wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w związku z intensyfikacją i potencjalnym rozwojem zabudowy na obszarze miasta i gminy – MP2,
- na których przewiduje się realizację zadań służących lokalnym i ponadlokalnym celom publicznym, a w szczególności budowę obiektów, urządzeń i sieci związanych z rozwojem infrastruktury technicznej i systemu obsługi komunikacyjnej gminy i innych, wymienionych w rozdz. 6.3. – MP3,
- wymagających ustalenia szczegółowych zasad zagospodarowania i zabudowy związanych z potrzebą:
  - spodziewanej intensyfikacji inwestycji prywatnych dotyczących wytwórczości i usług – MP4,
  - rozwoju rekreacji i turystyki – MP5,
  - rozwoju zabudowy mieszkaniowej willowej i rekreacyjnej – MP6,
  - zgodnie z potrzebami wynikającymi z bieżących przemian struktury przestrzennej i funkcjonowania gminy.

Niezbędny zakres ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinien obejmować:

- **MP1**
  - przeznaczenie terenu,
  - zasady prowadzenia eksploatacji wynikającej z koncepcji zagospodarowania złoża i planu ruchu z uwzględnieniem kierunków rekultywacji terenów i ich docelowego przeznaczenia,
  - zasady obsługi komunikacyjnej,
  - zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
- **MP2**
  - podstawowe przeznaczenie terenów oraz regulacje dotyczące lokalizacji użytkowania dopuszczalnego,

- zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu (gabaryty zabudowy, forma i kolorystyka dachu, udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki),
  - zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
  - szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu,
  - zasady kształtowania lokalnego układu dróg w powiązaniu z układem zewnętrznym,
  - zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
- **MP3**
    - uzależniony od rodzaju przeznaczenia i uwarunkowań zagospodarowania danego terenu.
- **MP4**
    - podstawowe przeznaczenie terenów oraz regulacje dotyczące lokalizacji użytkowania dopuszczalnego,
    - szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, w tym wód powierzchniowych i podziemnych oraz zdrowotnych warunków życia mieszkańców, w tym zasady kształtowania zieleni,
    - zasady podziału na działki budowlane,
    - zasady kształtowania zabudowy (gabaryt zabudowy, linie zabudowy, udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki),
    - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
- **MP5**
    - podstawowe przeznaczenie terenów oraz regulacje dotyczące lokalizacji użytkowania dopuszczalnego,
    - zasady ochrony i kształtowania terenów zieleni urządzonej i częściowo urządzonej oraz warunki urządzania terenów nadrzecznych,
    - zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną z uwzględnieniem wyposażenia w urządzenia sanitarne,
    - zasady wyposażenia terenu w urządzenia komunikacyjne.
- **MP6**
    - podstawowe przeznaczenie terenów oraz regulacje dotyczące lokalizacji użytkowania dopuszczalnego,

- zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu (gabaryt zabudowy, kolorystyka dachów, udział powierzchni terenów zieleni w powierzchni działki),
- zasady podziału na działki budowlane,
- zasady kształtowania lokalnego układu dróg w powiązaniu z układem zewnętrznym,
- zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- zasady ochrony i kształtowania krajobrazu i zieleni.

### **6.2.2. Obszary objęte obowiązkiem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustalony w niniejszym Studium, wynika z przepisów szczególnych, istniejących uwarunkowań oraz planowanego rozwoju o charakterze priorytetowym.

Określa się następujące obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe:

- ze względu na przepisy ustaw szczególnych:
  - teren górniczy kopalni Silesia Czechowice II – MP1,
  - teren górniczy wyznaczony dla eksploatacji złoża Wilamowice – MP1,
- ze względu na konieczność ustalenia szczegółowych zasad zagospodarowania i zabudowy:
  - obszar potencjalnego rozwoju wytwórczości i usług w Wilamowicach – MP4,
  - obszar potencjalnego rozwoju zabudowy rekreacyjnej w Dankowicach, Czernichowie – MP6,
  - obszar potencjalnego rozwoju zabudowy willowej w Pisarzowicach, Hecznowicach – MP6,
  - obszar usług publicznych i komercyjnych w Pisarzowicach – MP4.

Obszary te mogą być obejmowane miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w całości bądź w częściach.

### 6.3. Inwestycje i przedsięwzięcia publiczne

1. W zakresie inwestycji i przedsięwzięć służących realizacji lokalnych i ponadlokalnych celów publicznych, które będą finansowane z budżetu organów rządowych przyjmuje się:
  - budowę drogi ekspresowej S1 wraz z MOP.
2. W zakresie inwestycji i przedsięwzięć służących realizacji lokalnych celów publicznych finansowanych z budżetu gminy z ewentualnym udziałem budżetu samorządu powiatu i województwa:
  - budowę szkoły podstawowej w Starej Wsi,
  - rozbudowę szkoły podstawowej w Hecznarowicach,
  - modernizację szkół podstawowych i gimnazjum, wyposażenie szkół w obiekty i urządzenia sportowe,
  - budowę szkoły ponadpodstawowej wieloprofilowej w Wilamowicach.
3. W zakresie inwestycji i przedsięwzięć służących realizacji lokalnych celów publicznych finansowanych z budżetu gminy przyjmuje się:
  - rozbudowę drogowych układów lokalnych w Wilamowicach, Hecznarowicach, Starej Wsi, Czernichowie, Nadsolu,
  - budowę wydzielonych parkingów.
4. W zakresie inwestycji i przedsięwzięć służących realizacji lokalnych celów publicznych finansowanych przy udziale budżetu gminy przez operatorów sieci i innych inwestorów:
  - budowę gazociągu tranzytowego wysokiego ciśnienia,
  - rozbudowę istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego napięcia w zależności od potrzeb,
  - budowę stacji paliw,
  - remonty kapitalne odcinków sieci wodociągowej o złym stanie technicznym i dużej awaryjności,
  - budowę połączeń pomiędzy poszczególnymi wodociągami,
  - rozbudowę terytorialna systemów kanalizacji sanitarnej na obszarze miasta Wilamowice, a także sołectw: Dankowice i Zasole Bielańskie, a w dalszej kolejności budowa kanalizacji w miejscowości Stara Wieś,



- sukcesywną realizację kolejnych proekologicznych przedsięwzięć inwestycyjnych tj. wysokoefektywnych oczyszczalni ścieków dla Pisarzowic i Hecz-  
narowic wraz z systemami kanalizacji sanitarnej.