**UCHWAŁA NR XLIV/363/18**
**RADY MIEJSKIEJ W WILAMOWICACH**

z dnia 31 stycznia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Wilamowice obejmującego sołectwo Zasole Bielańskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), a także w związku z uchwałą nr XXXVI/335/13 Rady Miejskiej w Wilamowicach z dnia 26 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Wilamowice obejmującego sołectwo Zasole Bielańskie, po stwierdzeniu, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilamowice" przyjętego uchwałą nr XX/158/16 Rady Miejskiej w Wilamowicach z dnia 27 kwietnia 2016 r.

Rada Miejska w Wilamowicach

uchwala:

## Rozdział 1.
## Ustalenia ogólne

**§ 1.** 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Wilamowice obejmującego sołectwo Zasole Bielańskie, w granicach administracyjnych.

2. Określone w §1 ust. 1 granice obszaru objętego planem wynikają z ustaleń uchwały nr XXXVI/335/13 Rady Miejskiej w Wilamowicach z dnia 26 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Wilamowice obejmującego sołectwo Zasole Bielańskie.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony w skali 1:2000, składający się z dwóch arkuszy;

2) załącznik nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilamowice w skali 1:10000;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

5) załącznik nr 5 – wykaz terenów i obiektów chronionych prawem zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie oraz stanowiska archeologiczne.

**§ 2.** 1. Ustaleniami rysunku planu są:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach użytkowania;

2) symbole przeznaczeń terenów wymienione w § 4 ust. 1, które składają się z oznaczenia cyfrowego i literowego oznaczającego odpowiednio numer porządkowy i przeznaczenie terenu;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie;

5) stanowiska archeologiczne wraz ze strefą ochrony.

2. Oznaczenia występujące na rysunku planu nie będące ustaleniami planu:

1) obszary Natura 2000:

a) obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Soły PLB120004,

b) obszar Natura 2000 Dolna Soła PLH120083;

2) złoże kruszyw naturalnych „Bielany – Nowa Wieś – pole A” – rozpoznane wstępnie;

3) trasy rowerowe:

a) projektowany „Wilamowski szlak stawów”,

b) Śląskiej Sieci Tras Rowerowych PTTK;

4) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, do których należą:

a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%),

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią w myśl przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 Prawo wodne (Dz.U. z 2017 r. poz. 1566), w tym:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);

5) strefa ochrony pośredniej ujęcia „Zasole”.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wilamowicach, o ile z treści nie wynika inaczej;

2) **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073);

3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę gruntu, o której mowa w art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.);

4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) **gospodarstwie rolnym** – należy rozumieć, zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2052 z późn. zm.);

6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszary o tożsamym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wraz z przypisanymi im odpowiednimi symbolami;

7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania terenów w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym dla terenów przeznaczonych do zabudowy należy rozumieć przeważający sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;

8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający sposób zagospodarowania terenów dopuszczony w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem, iż obowiązują dla niego ustalenia szczegółowe, w tym w szczególności wskaźniki urbanistyczne, jak dla przeznaczenia podstawowego, a dla terenów przeznaczonych do zabudowy należy rozumieć dopuszczony sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;

9) **procencie powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni wszystkich obiektów budowlanych położonych w granicach działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej położonej w granicach przedmiotowego terenu;

10) **procencie powierzchni biologicznie czynnej** – jest to wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych położonych w granicach działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej położonej w granicach przedmiotowego terenu;

11) **intensywności zabudowy** – należy rozumieć minimalną i maksymalną intensywność zabudowy zgodnie z art.15 ust.2 pkt.6 ustawy;

12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) w przypadku budynków: wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, określoną w ustaleniach szczegółowych za pomocą wysokości podanej w metrach,

b) w przypadku budowli: wysokość liczoną w metrach od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu budowli;

13) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu lub określone ustaleniami w tekście uchwały, poza które nie mogą być wysunięte fasady i elewacje budynków, z wyłączeniem: schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, loggii, ryzalitów, gzymsów oraz ocieplenia wraz z tynkiem wykonanych na istniejących budynkach wystających poza obrys tej linii zgodnie z warunkami technicznymi oraz obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych, obiektów dozoru posesji, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz urządzeń i obiektów technicznych;

14) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu dopuszcza się, odpowiednie do przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, następujące elementy zagospodarowania:

a) powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe, w tym drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,

b) stanowiska postojowe i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe w granicach terenu,

c) zieleń wysoką, średnią i niską, w tym ogrody przydomowe, a także zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym i budowlom oraz zieleń izolacyjną,

d) miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, małą architekturę, zadaszenia, pergole, tarasy,

e) budowle terenowe, takie jak podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe, dopuszczone elementy reklamowe wolnostojące i związane z obiektami budowlanymi,

f) uzbrojenie terenu, w tym sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną;

15) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu od $0^0$ do $10^0$;

16) **elementach systemu identyfikacji gminnej** – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla gminy, usystematyzowane elementy zewnętrznej informacji kierunkowej i ogólnej, mające na celu ułatwienie komunikacji i orientacji w przestrzeni gminnej takie jak: reklamy kierunkowe, słupy i tablice ogłoszeniowe, gabloty i urządzenia informacyjne oraz wystawiennicze o maksymalnej wysokości 3,5 m, których sytuowanie dopuszcza się w granicach wskazanych terenów;

17) **wydarzeniu społecznym** – wydarzenie mające charakter publiczny związane z działalnością gminy, jej organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne lub gospodarcze;

18) **reklamie, tablicy reklamowej, urządzeniu reklamowym, szyldzie -** należy przez to rozumieć reklamę, tablicę reklamową, urządzenie reklamowe, szyld, o których mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

19) **reklamie wielkoformatowej** - należy przez to rozumieć reklamę, tablicę reklamową, urządzenie reklamowe, szyld, o powierzchni reklamowej większej niż 4,00 $m^2$;

20) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć dostępne dla ogółu:

a) tereny dróg, w tym: ulice, place, ścieżki piesze i rowerowe,

b) tereny zieleni ogólnodostępnej urządzonej, takie jak: parki, tereny sportowo – rekreacyjne otwarte,

c) części działek, w tym działek budowlanych przeznaczonych i służących do realizacji celów publicznych, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w formie: dojść, dojazdów, parkingów, zieleni urządzonej, ogrodów,

d) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy;

21) **strefach** – należy przez to rozumieć obszary wyznaczane na rysunku planu, wewnątrz których dla wszystkich działek lub ich części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazuje dodatkowe uwarunkowania i ograniczenia zgodne z przedmiotem i problematyką, której dana strefa dotyczy;

22) **zabudowie szeregowej** – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami (segmentami) mieszkalnymi jednorodzinnymi, których wewnętrzne ściany zewnętrzne przylegają, w całości lub w części, do sąsiednich budynków, a dwie stanowią przednią (wejściową) i tylną elewację, z zastrzeżeniem, iż trzy ściany budynków (segmentów) skrajnych są usytuowane swobodnie;

23) **starodrzewiu** – należy przez to rozumieć drzewostan o przekroczonym wieku rębności, w późnej fazie rozwoju, wykazujący osłabione zdolności przyrostu wysokości i grubości.

## Rozdział 2.
## Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

**§ 4.** 1. W planie wyszczególniono następujące przeznaczenia terenów i działek:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – MNU;

3) tereny zabudowy zagrodowej – MR;

4) tereny zabudowy usług – U;

5) tereny zabudowy usług publicznych – UP;

6) tereny zabudowy usług sportu – US;

7) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej – PU;

8) tereny oczyszczalni ścieków – IO;

9) tereny zieleni przywodnej i nieurządzonej – ZN;

10) tereny zadrzewień i zieleni pozostałej – ZE;

11) tereny lasów – ZL;

12) tereny rolne – R;

13) tereny produkcji rolniczej roślinnej i ogrodniczej – RU;

14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych związanych z produkcją i hodowlą ryb – WSR;

15) tereny dróg publicznych zbiorczych – KDZ;

16) tereny dróg publicznych lokalnych – KDL;

17) tereny dróg publicznych dojazdowych – KDD;

18) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych – KDX.

2. Dla każdego terenu wyodrębnionego w planie za pomocą linii rozgraniczających w rozdziale 7 niniejszej uchwały ustala się przeznaczenia podstawowe, przeznaczenia dopuszczone, sposoby zagospodarowania i użytkowania: działek, budynków i budowli, a także odpowiadające poszczególnym przeznaczeniom: nakazy, zakazy i dopuszczenia.

3. Na każdym terenie zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

4. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się wyprzedzająco przynależne zagospodarowanie terenu odpowiednie do przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, o ile nie określono inaczej w pozostałych postanowieniach niniejszej uchwały.

## Rozdział 3.
## Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 5.** W planie, z uwagi na ochronę ładu przestrzennego obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenu oraz istniejącej zabudowy z możliwością nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, a także odbudowy, z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, z wyłączeniem terenów i stref dla których możliwość zabudowy jest wykluczona;

2) dla istniejącej zabudowy na działce budowlanej:

a) w przypadku odbudowy lub nadbudowy dopuszcza się odstępstwo od ustalonych dla przeznaczenia podstawowego parametrów i wskaźników, za wyjątkiem nieprzekraczalnej wysokości zabudowy określonej w metrach,

b) w przypadku rozbudowy przy przekroczeniu w stanie istniejącym parametru powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy lub procentu powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy budynków o 10% dla polepszenia warunków technicznych, to jest na przykład na dobudowę wind, schodów, podjazdów, klatek schodowych, wejść do budynków (wiatrołapów, przedsionków), łazienek, pomieszczeń technicznych oraz na potrzeby zmian uwzględniających obowiązujące warunki techniczne i normy,

c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania w ramach tej samej funkcji, niezależnie od przeznaczenia podstawowego,

d) w przypadku zmiany sposobu użytkowania obowiązuje nakaz zagwarantowania co najmniej 1 miejsca postojowego, niezależnie od przeznaczenia podstawowego;

3) w istniejących budynkach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza na poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego;

4) dopuszcza się zabudowę w granicy pomiędzy sąsiednimi działkami budowlanymi;

5) zabudowę należy realizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym związanymi z drogami publicznymi, w szczególności w zakresie odległości od krawędzi jezdni;

6) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2017 r. poz. 1148 z późn. zm.);

7) zakazuje się realizacji wiatraków i ferm wiatrowych;

8) dopuszcza się obiekty tymczasowe, takie jak: namioty, wiaty handlowo-usługowe, wiaty gastronomiczne i kioski, związane z wydarzeniami społecznymi na czas nie dłuższy niż 3 miesiące;

9) dopuszcza się sezonowe ogródki gastronomiczne na czas nie dłuższy niż 3 miesiące.

**§ 6.** 1. Na całym obszarze objętym planem mogą być realizowane elementy systemu identyfikacji gminnej.

2. Ustala się następujące warunki dla realizacji reklam, w tym reklam świetlnych oraz szyldów:

1) zakazuje się:

a) wszelkich reklam w terenach ZL, ZE, ZN, R, WSR,

b) wszelkich reklam wolnostojących i wielkoformatowych w terenach MN, UP,

c) reklam zintegrowanych z budynkami i innymi budowlami na obiektach zabytkowych objętych ochroną w planie,

d) zasłaniania reklamami całości lub przeważających powierzchni elewacji budynków od strony przestrzeni publicznych,

e) zasłaniania reklamami bądź szyldami otworów okiennych lub przeszkleń w budynkach, detali architektonicznych na elewacjach,

f) umieszczania reklam oraz szyldów na drzewach, obiektach małej architektury, balustradach balkonów, tarasów oraz ogrodzeniach,

g) reklam świetlnych migających oraz o zmiennej treści, a także tablic emitujących światło migające na szyldach i reklamach;

2) dopuszcza się:

a) umieszczanie znaków firmowych w postaci liter lub logotypów na budynkach lub bezpośrednio nad gzymsami koronującymi ostatnią kondygnację budynków o dachach płaskich;

3) ustalenia pkt. 1 nie obowiązują w stosunku do reklam związanych z wydarzeniami społecznymi oraz reklam istniejących.

## Rozdział 4.
## Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§ 7.** 1. Z uwagi na ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się, z zastrzeżeniem pozostałych punktów ust.1, lokalizacji nowych przedsięwzięć i rozbudowy istniejących przedsięwzięć:

   a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko we wszystkich terenach objętych planem, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności,

   b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko we wszystkich terenach objętych planem, z wyłączeniem gospodarstw rolnych, terenów o symbolach przeznaczenia MNU, U, UP, US, PU, IO oraz przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz budowli przeciwpowodziowych i regulacji wód;

2) dla pozostałych, nie wymienionych w punkcie 1, funkcji istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, będących przedsięwzięciami znacząco oddziaływującymi na środowisko, dopuszcza się działania o charakterze remontu lub zmiany technologii na mniej uciążliwą dla środowiska;

3) zakazuje się zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem, przeładunkiem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu;

4) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych w celach grzewczych, o niskiej zawartości związków siarki i popiołu oraz technologii gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych stężeń w powietrzu oraz w gazach wylotowych.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do przeznaczeń terenów wynikających z obowiązujących przepisów związanych z ochroną środowiska;

2) w planie ochronie przed hałasem podlegają następujące tereny, nieruchomości i działki przeznaczone pod:

   a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, do której należą tereny oznaczone symbolami MN,

   b) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, do których należą tereny oznaczone symbolem UP,

   c) zabudowę mieszkaniowo – usługową, do której należą tereny oznaczone symbolem MNU,

   d) zabudowę zagrodową, do której należą tereny oznaczone symbolem MR,

   e) cele rekreacyjno-wypoczynkowe, do których należą tereny oznaczone symbolem US;

3) dla terenów wskazanych w pkt 2 obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zdefiniowane w obowiązujących przepisach związanych z ochroną środowiska;

4) nakazuje się stosowanie zabezpieczeń hałasowych, dla terenów wymienionych w pkt 2 oraz dla inwestycji, w których lokalizowane są pomieszczenia chronione przed hałasem w budynkach i pierzejach zabudowy usytuowanych od strony ulic i terenów kolejowych, gdzie mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu.

4. W zakresie ochrony gleby i wód podziemnych ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków, w tym pochodzących z działalności rolniczej, do gruntu i do wód.

5. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni przywodnej i śródpolnej.

6. W zakresie ochrony przed wibracjami oraz polami elektromagnetycznymi obowiązują przepisy sanitarne, ochrony środowiska oraz prawa budowlanego.

7. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

8. W zakresie ochrony przyrody wskazuje się:

1) obszary Natura 2000:

a) obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Soły PLB120004 (Dz.U. Województwa Małopolskiego poz. 4921 z dnia 8 września 2014 r.),

b) obszar Natura 2000 Dolna Soła PLH120083 (Dz.U. Województwa Małopolskiego poz. 325 z dnia 20 stycznia 2015 r.).

9. W zakresie ochrony krajobrazu:

1) wskazuje się trasy rowerowe:

a) „Wilamowski szlak ogrodów”,

b) projektowany „Wilamowski szlak stawów”,

c) Śląskiej Sieci Tras Rowerowych PTTK.

## Rozdział 5.
## Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

**§ 8.** 1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków następujące formy ochrony konserwatorskiej:

1) tereny i obiekty chronione prawem zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ujęte w wykazie stanowiącym załącznik nr 5 do niniejszej uchwały:

a) stanowiska archeologiczne wraz ze strefą ochrony,

b) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie.

2. Dla obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie obowiązują:

1) ochrona gabarytów budynków i ich kształtu, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania bryły i formy, to jest: kąta spadku dachów, wysokości kalenicy, podziałów architektonicznych, ilości i wysokości kondygnacji, utrzymania historycznej kompozycji elewacji, skali otworów okiennych i drzwiowych, ich rozmieszczenia oraz podziałów, a także detalu architektonicznego;

2) utrzymanie materiałów elewacyjnych o ile zachowane jest tradycyjne, za wyjątkiem eternitu oraz sidingu;

3) utrzymanie pokrycia dachowego o ile zachowane jest tradycyjne;

4) w przypadku wymiany pokrycia dachowego wykonanie go z materiałów tradycyjnych dla zabudowy regionalnej, tj. gontu lub dachówki;

5) utrzymanie, konserwacja i restauracja obiektów małej architektury, takiej jak kaplice, figury, krzyże wraz z zabytkowym drzewostanem i zielenią w bezpośrednim otoczeniu obiektu, tj. w promieniu 8 metrów od obiektu;

6) nakaz zachowania starodrzewu w granicach działek, na których lokalizowane są obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie;

7) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, takiego jak: klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne, na elewacjach od strony przestrzeni publicznych;

8) zakaz lokalizowania reklam i urządzeń informacyjnych, za wyjątkiem szyldów;

9) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z metalu lub tworzyw sztucznych;

10) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy przy nawiązaniu części dobudowywanej, do części istniejącej obiektu z zachowaniem:

a) proporcji i gabarytów budynków,

b) wysokości i spadków dachu,

c) wielkości, proporcji i podziałów otworów okiennych i drzwiowych,

d) materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego;

11) wymiany chorego lub zamierającego starodrzewu w otoczeniu kaplic i krzyży (w promieniu 8 metrów od obiektu) oraz na działkach na których położone są obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie na nowy, ze względów bezpieczeństwa, z zastrzeżeniem zachowania tych samych gatunków.

3. Wskazuje się stanowiska archeologiczne i wyznacza się dla nich strefy ochrony w promieniu 40 m od środka stanowiska.

4. W zasięgu stanowisk archeologicznych i ich stref ochrony obowiązują przepisy związane z ochroną zabytków.

5. Nie wskazuje się obiektów podlegających ochronie z uwagi na wymogi ochrony dóbr kultury współczesnej.

## Rozdział 6.
## Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

**§ 9.** 1. Przestrzeniami publicznymi w obszarze objętym planem są:

1) tereny oznaczone w planie symbolem US;

2) tereny dróg publicznych o symbolach KDZ, KDL, KDD;

3) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych KDX;

4) ogólnodostępne: miejsca postojowe, parkingi, place, skwery i ciągi piesze nie wyznaczone graficznie na rysunku planu.

2. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów wymienionych w ust. 1 oraz ponadto:

1) nakazuje się zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych;

2) dopuszcza się realizację elementów małej architektury związanych z wyposażeniem terenów publicznych oraz elementów identyfikacji gminnej;

3) dopuszcza się reklamy czasowe służące informowaniu o okazjonalnych imprezach kulturalnych i sportowych, z zastrzeżeniem ustaleń §8.

## Rozdział 7.
## Ustalenia szczegółowe
## Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów

**§ 10.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: Z/1.MN ÷ Z/8.MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczone: zabudowa zagrodowa, usługi w ramach budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni wynikającej z obowiązujących przepisów prawa budowlanego;

3) przynależne zagospodarowanie terenu wymienione w § 3 ust. 1 pkt 14;

4) nakazy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków gospodarczych i garaży do 5 m,
- dla budynków mieszkalnych i pozostałych obiektów w terenach oznaczonych symbolami Z/1.MN do 11 m,
- dla budynków mieszkalnych i pozostałych obiektów w terenach oznaczonych symbolami Z/2.MN ÷ Z/8.MN do 10 m,

b) procent powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenach oznaczonych symbolami Z/1.MN min. 50%,
- w terenach oznaczonych symbolami Z/2.MN ÷ Z/8.MN min. 60%,

c) procent powierzchni zabudowy:

- w terenach oznaczonych symbolami Z/1.MN do 40%,
- w terenach oznaczonych symbolami Z/2.MN ÷ Z/8.MN do 30%,

d) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,

e) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,

f) geometria dachów:

- w budynkach mieszkalnych: dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 25 stopni do 45 stopni, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- w pozostałych obiektach, w tym w garażach – o nachyleniu nie przekraczającym 25 stopni,

g) obowiązujące wskaźniki miejsc parkingowych:

- dla przeznaczenia podstawowego lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 1 miejsca postojowego lub garażu dla 1 lokalu mieszkalnego,
- dla przeznaczenia dopuszczonego lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 1 miejsca postojowego lub garażu dla każdych rozpoczętych 30 m² powierzchni użytkowych podstawowych,

h) działki powstałe w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek oraz powierzchni odpowiednio: co najmniej 10 m i co najmniej 800 m²;

5) zakazy:

a) realizacji obiektów działalności związanych z obsługą samochodów, warsztatów stolarskich, kamieniarskich oraz innych obiektów usług produkcyjnych i usług przemysłowych,

b) realizacji zabudowy przeznaczenia dopuszczonego w samodzielnym obiekcie, za wyjątkiem zabudowy zagrodowej,

c) realizacji na działce garaży lub stanowisk postojowych o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynkiem lub budynkami mieszkalnymi,

d) realizacji zabudowy szeregowej;

6) dopuszczenia:

a) utrzymania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej z zachowaniem parametrów przeznaczenia podstawowego,

b) utrzymania i przebudowy istniejących wolnostojących obiektów usługowych z zachowaniem parametrów przeznaczenia podstawowego.

**§ 11.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: Z/1.MNU ÷ Z/36.MNU ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, w tym służącymi realizacji celów publicznych, których łączna powierzchnia całkowita nie przekroczy 100% powierzchni całkowitej funkcji mieszkalnych;

2) dopuszczone przeznaczenie terenu: usługi, w tym usługi handlu, usługi gastronomii, usługi biurowe, administracyjne, gabinety lekarskie, fryzjerstwo, kosmetyka, krawiectwo oraz rzemiosło;

3) przynależne zagospodarowanie terenu wymienione w § 3 ust. 1 pkt 14;

4) nakazy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków gospodarczych i garaży do 7 m,
- dla budynków mieszkalnych i pozostałych obiektów w terenach oznaczonych symbolami Z/1.MNU ÷ Z/24.MNU do 11 m,
- dla budynków mieszkalnych i pozostałych obiektów w terenach oznaczonych symbolami Z/25.MNU ÷ Z/36.MNU do 10 m,

b) procent powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenach oznaczonych symbolami Z/1.MNU ÷ Z/24.MNU min. 50%,
- w terenach oznaczonych symbolami Z/25.MNU ÷ Z/36.MNU min. 60%,

c) procent powierzchni zabudowy:
- w terenach oznaczonych symbolami Z/1.MNU ÷ Z/24.MNU do 40%,
- w terenach oznaczonych symbolami Z/25.MNU ÷ Z/36.MNU do 30%,

d) minimalna intensywność zabudowy 0,01,

e) maksymalna intensywność zabudowy 0,8,

f) geometria dachów:
- w budynkach mieszkalno-usługowych i budynkach usługowych dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 25 stopni do 45 stopni, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- w pozostałych obiektach, w tym w garażach – dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu nie przekraczającym 25 stopni,

g) obowiązujące wskaźniki miejsc parkingowych:
- dla przeznaczenia mieszkaniowego lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 1 miejsca postojowego lub garażu dla 1 lokalu mieszkalnego,
- dla przeznaczenia usługowego lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 1 miejsca postojowego lub garażu dla każdych rozpoczętych 30 m² powierzchni użytkowych podstawowych,

h) działki powstałe w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek oraz powierzchni:
- dla zabudowy usługowej odpowiednio: co najmniej 10 m i co najmniej 600 $m^2$,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej odpowiednio: co najmniej 18 m i co najmniej 800 $m^2$;

5) zakazy: realizacji na działce boksów garażowych lub stanowisk postojowych o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynkiem lub budynkami mieszkalnymi;

6) dopuszczenia:

a) realizacji przeznaczenia dopuszczonego w samodzielnym obiekcie,

b) utrzymania, przebudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej z zachowaniem parametrów przeznaczenia podstawowego,

c) utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących wolnostojących obiektów usługowych z zachowaniem parametrów przeznaczenia podstawowego.

**§ 12.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: Z/1.MR i Z/2.MR ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa, zabudowa w ramach gospodarstw rolnych;

2) dopuszczone przeznaczenie terenu: obiekty obsługi produkcji rolnej, w tym chowu i hodowli zwierząt związane z prowadzoną działalnością rolniczą;

3) przynależne zagospodarowanie terenu wymienione w § 3 ust. 1 pkt 14;

4) nakazy:

a) wysokość zabudowy:
- dla budynków gospodarczych i garaży do 7 m,
- dla budynków mieszkalnych i pozostałych obiektów do 10 m,

b) procent powierzchni biologicznie czynnej min. 20%,

c) procent zabudowy do 60%,

d) minimalna intensywność zabudowy 0,01,

e) maksymalna intensywność zabudowy 1,0,

f) geometria dachów:

- w budynkach: jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu od 25 stopni do 45 stopni, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- w pozostałych obiektach: łukowe, płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu nie przekraczającym 25 stopni,

g) obowiązujące wskaźniki miejsc parkingowych:

- dla przeznaczenia podstawowego lokalizacja w granicach działki co najmniej 1 miejsca postojowego lub garażu dla 1 lokalu mieszkalnego,
- dla przeznaczenia dopuszczonego lokalizacja w granicach działki co najmniej 1 miejsca postojowego lub garażu dla każdych rozpoczętych 30 m² powierzchni użytkowych podstawowych;

5) zakaz realizacji zabudowy nie związanej z działalnością rolniczą w rozumieniu przepisów ustawy o ustroju rolnym;

6) dopuszczenie lokalizacji szklarni, cieplarni i upraw sadowniczych.

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: Z/1.U i Z/2.U ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, taka jak: obiekty handlu detalicznego, gastronomia, hotelarstwo, usługi biurowe, administracyjne, gabinety lekarskie, fryzjerstwo, kosmetyka, krawiectwo, rzemiosło, obiekty i tereny obsługi turystyki, sportu i rekreacji;

2) przynależne zagospodarowanie terenu wymienione w § 3 ust. 1 pkt 14;

3) nakazy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków gospodarczych i garaży do 7 m,
- dla budynków usługowych i pozostałych obiektów w terenach oznaczonych symbolami Z/1.U i Z/2.U do 11 m,

b) procent powierzchni biologicznie czynnej min. 20%,

c) procent powierzchni zabudowy do 60 %,

d) minimalna intensywność zabudowy 0,01,

e) maksymalna intensywność zabudowy 1,0,

f) geometria dachów: jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu do 45 stopni, płaskie i łukowe,

g) działki powstałe w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek oraz powierzchni odpowiednio: co najmniej 10 m i nie mniej niż 600 $m^2$,

h) realizacja przynajmniej 20% wymaganej powierzchni terenów biologicznie czynnych w formie zieleni wysokiej,

i) lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 1 miejsca postojowego lub garażu, dla każdych rozpoczętych 50 m² powierzchni użytkowych podstawowych;

4) zakazy:

a) zabudowy obiektami handlowymi, których powierzchnia sprzedaży przekracza powierzchnię określoną w ustawie,

b) realizacji składów, wolnostojących obiektów magazynowych niepołączonych z budynkami usługowymi oraz obiektów handlu hurtowego;

5) dopuszczenia:

a) możliwość realizacji lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem zagwarantowania im obsługi komunikacyjnej w zakresie parkingów, tj. co najmniej 1 miejsca postojowego lub garażu dla każdego lokalu.

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: Z/1.UP i Z/2.UP ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usług publicznych, takich jak szkoły, przedszkola, obiekty kultu religijnego, urzędy, administracja, remizy straży pożarnej, posterunki służb publicznych, opieka zdrowotna i socjalna, kultura, sport i rekreacja;

2) dopuszczone przeznaczenie terenu: sale wielofunkcyjne, usługi handlu detalicznego, usługi biurowe, obiekty oświaty, banki;

3) przynależne zagospodarowanie terenu wymienione w § 3 ust. 1 pkt 14;

4) nakazy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków gospodarczych i garaży do 7 m,

- dla budynków usługowych i pozostałych obiektów do 11 m,

b) procent powierzchni biologicznie czynnej od 20%,

c) procent powierzchni zabudowy do 70%,

d) minimalna intensywność zabudowy 0,01,

e) maksymalna intensywność zabudowy 1,0,

f) geometria dachów: jedno-, dwu- , wielospadowe o nachyleniu do 45 stopni, płaskie i łukowe,

g) lokalizowania dla nowej zabudowy, co najmniej jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 $m^2$ powierzchni użytkowej podstawowej,

h) działki powstałe w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek oraz powierzchni odpowiednio: co najmniej 10 m i nie mniej niż 600 $m^2$,

i) kompleksowego zagospodarowana nieruchomości szczególnie od strony przyległej doń przestrzeni publicznej, w postaci rozwiązań terenowych, nawierzchni, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej;

5) zakaz budowy nowych wolnostojących garaży pojedynczych i w zespołach;

6) dopuszczenia:

a) lokalizowania przeznaczenia dopuszczonego w samodzielnych obiektach,

b) realizowania lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem zagwarantowania im obsługi komunikacyjnej w zakresie parkingów, tj. co najmniej 1 miejsca postojowego lub garażu dla każdego lokalu.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: Z/1.US ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji, wraz z zapleczem sportowym i gospodarczym;

2) dopuszczone przeznaczenie: usługi gastronomii, administracji, handlu detalicznego związane z przeznaczeniem podstawowym;

3) przynależne zagospodarowanie terenu wymienione w § 3 ust. 1 pkt 14;

4) nakazy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków gospodarczych i garaży do 7 m,

- dla budynków usługowych i pozostałych obiektów do 11 m,

b) procent powierzchni biologicznie czynnej min. 30%,

c) procent powierzchni zabudowy do 50%,

d) minimalna intensywność zabudowy 0,01,

e) maksymalna intensywność zabudowy; 0,8,

f) geometria dachów: jedno-, dwu- , wielospadowe o nachyleniu do 45 stopni, płaskie i łukowe,

g) dla przeznaczenia podstawowego lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 10 miejsc parkingowych na 200 użytkowników oraz 1 miejsca postojowego dla autokaru, lecz nie mniej niż 10 miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem, iż nakaz ten winien być zrealizowany bądź w granicach działki budowlanej bądź w jej bezpośrednim otoczeniu, to jest w zasięgu dojścia do 100 m;

5) dopuszczenia:

a) lokalizowania przeznaczenia dopuszczonego w samodzielnych obiektach,

b) utrzymania istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: Z/1.PU ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenów: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;

2) dopuszczone przeznaczenie terenu: zabudowa magazynowo-składowa, usługi;

3) przynależne zagospodarowanie terenu wymienione w § 3 ust. 1 pkt 14;

4) nakazy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków gospodarczych i garaży do 7 m,

- dla budynków produkcyjnych, usługowych i pozostałych do 11 m,

b) procent powierzchni biologicznie czynnej min 20%,

c) procent powierzchni zabudowy do 60%,

d) minimalna intensywność zabudowy 0,01,

e) maksymalna intensywność zabudowy 1,0,

f) geometria dachów: jedno-, dwu- , wielospadowe o nachyleniu do 45 stopni, płaskie i łukowe,

g) działki powstałe w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek i powierzchni odpowiednio co najmniej 15 m i co najmniej 1000 m²,

h) lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 1 miejsca postojowego lub garażu, dla każdych rozpoczętych 25 $m^2$ powierzchni użytkowych podstawowych;

5) zakaz realizacji przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich poza przeznaczonymi na nie obiektami;

6) dopuszczenia:

a) realizacji przeznaczenia dopuszczonego w samodzielnym obiekcie budowlanym,

b) przetwarzania, składowania oraz skupu złomu i innych surowców wtórnych.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: Z/1.IO ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny oczyszczalni ścieków;

2) przynależne zagospodarowanie terenu wymienione w § 3 ust. 1 pkt 14;

3) nakazy:

a) wysokość zabudowy: do 10 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości ze względów technologicznych maksymalnie do 20 m,

b) procent powierzchni biologicznie czynnej min. 10%,

c) minimalna intensywność zabudowy 0,01,

d) maksymalna intensywność zabudowy 0,8,

e) geometria dachów: jedno-, dwu- , wielospadowe o nachyleniu do 45 stopni, płaskie i łukowe,

f) zagwarantowania dostępu – dojazdu dla obsługi technicznej i zagospodarowania;

4) dopuszczenia:

a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: Z/1.ZN ÷ Z/13.ZN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń przywodna i nieurządzona, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, stałe i sezonowe wody powierzchniowe;

2) nakazy:

a) utrzymanie istniejącej zieleni śródpolnej i przywodnej,

b) utrzymanie i ochrona istniejącego ukształtowania terenu,

c) zagwarantowanie dostępności dla obsługi technicznej istniejących wód powierzchniowych;

3) zakaz lokalizacji budynków i budowli za wyjątkiem urządzeń małej retencji;

4) dopuszczenia:

a) realizacja nowych zadrzewień i zakrzewień,

b) wody powierzchniowe śródlądowe związane z produkcją i hodowlą ryb,

c) realizacji tras turystycznych pieszych, rowerowych, ścieżek dydaktycznych, miejsc widokowych, dróg do gruntów rolnych i leśnych, z zastrzeżeniem zachowania drożności lokalnych korytarzy ekologicznych,

d) budowli przeciwpowodziowych i regulacji wód,

e) infrastruktury technicznej.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: Z/1.ZE ÷ Z/7.ZE ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zadrzewienia i zieleń pozostała, w tym: zadrzewienia, zakrzewienia, zieleń przywodna i nieurządzona, zieleń izolacyjna, stałe i sezonowe wody powierzchniowe;

2) nakazy:

a) utrzymanie istniejącej zieleni śródpolnej i przywodnej,

b) utrzymanie i ochrona istniejącego ukształtowania terenu,

c) zagwarantowanie dostępności dla obsługi technicznej istniejących wód powierzchniowych;

3) zakaz lokalizacji budynków i budowli za wyjątkiem urządzeń małej retencji oraz związanych z utrzymaniem wód powierzchniowych;

4) dopuszczenia:

a) realizacja nowych zadrzewień i zakrzewień,

b) realizacji tras turystycznych pieszych, rowerowych, ścieżek dydaktycznych, miejsc widokowych, dróg do gruntów rolnych i leśnych, z zastrzeżeniem zachowania drożności lokalnych korytarzy ekologicznych,

c) budowli przeciwpowodziowych i regulacji wód,

d) infrastruktury technicznej.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: Z/1.ZL ÷ Z/19.ZL ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lasy z występującymi polanami, drogami i ścieżkami śródleśnymi, stałymi i sezonowymi wodami powierzchniowymi;

2) nakaz ochrony i utrzymania lasów, ze względu na zachowanie różnorodności przyrodniczej, leśnych zasobów genetycznych i walorów krajobrazowych;

3) zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczonej w pkt 4;

4) dopuszczenie dróg do gruntów rolnych i leśnych związanych z produkcją leśną, tras turystycznych i rowerowych, ścieżek dydaktycznych i miejsc widokowych, infrastruktury technicznej w postaci sieci podziemnych, podziemnych ujęć wody oraz na wodach powierzchniowych, z zastrzeżeniem zachowania drożności lokalnych korytarzy ekologicznych.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: Z/1.R ÷ Z/14.R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;

2) nakaz ochrony i utrzymania istniejącej zieleni śródpolnej;

3) zakaz nowej zabudowy związanej z produkcją rolniczą zwierzęcą;

4) dopuszczenia:

a) zabudowy związanej z prowadzoną działalnością rolniczą zgodnie z przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, o parametrach:

- wysokość budynku mieszkalnego do 8 m w przypadku dachu dwu lub wielospadowego o spadku dachu od 22 do 45 stopni, oraz do 6 m w przypadku dachu płaskiego,
- wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich do 7 m i dachach płaskich, jedno-, dwu- lub wielospadowych,
- wysokość obiektów związanych ze składowaniem i przechowywaniem produktów rolnych i pasz do 10 m,

b) wprowadzenia zagospodarowania w formie ścieżek pieszych i rowerowych,

c) lokalizowania urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych,

d) tras turystycznych i rowerowych, ścieżek dydaktycznych i miejsc widokowych, infrastruktury technicznej, dróg do gruntów rolnych i leśnych.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: Z/1.RU ÷ Z/2.RU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: produkcja rolnicza roślinna i ogrodnicza – związana z działalnością szkółkarską;

2) przynależne zagospodarowanie terenu wymienione w § 3 ust. 1 pkt 14;

3) nakaz ochrony i utrzymania istniejącej zieleni śródpolnej;

4) zakaz nowej zabudowy nie związanej z gospodarstwem rolnym i produkcją rolniczą roślinną i ogrodniczą;

5) dopuszczenia:

a) zabudowy związanej z prowadzoną działalnością rolniczą zgodnie z przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, o parametrach:

- wysokość budynku mieszkalnego do 8 m w przypadku dachu dwu lub wielospadowego o spadku dachu od 22 do 45 stopni, oraz do 6 m w przypadku dachu płaskiego,
- wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich do 7 m i dachach płaskich, jedno-, dwu- lub wielospadowych,

b) lokalizowania budowli i urządzeń melioracyjnych,

c) tras turystycznych i rowerowych, ścieżek dydaktycznych i miejsc widokowych, infrastruktury technicznej, dróg do gruntów rolnych i leśnych.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: Z/1.WSR ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe związane z produkcją i hodowlą ryb;

2) nakazy:

a) utrzymania i ochrony ukształtowania terenu,

b) zachowania i utrzymania flory i fauny o charakterze siedlisk naturalnych;

3) zakazy:

a) budowy obiektów i budowli – z wyłączeniem dopuszczonych;

4) dopuszczenia:

a) prowadzenia zagospodarowania i produkcji związanej z hodowlą ryb,

b) zabudowy związanej z prowadzoną działalnością o powierzchni zabudowy do 100 $m^2$, wysokości do 6 m i dachu płaskim,

c) wprowadzenia zagospodarowania terenów wzdłuż wód powierzchniowych, w formie ścieżek pieszych i rowerowych,

d) budowli związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz mostów i kładek,

e) zieleni przywodnej,

f) infrastruktury technicznej.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Z/1.KDZ ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna zbiorcza;

2) przynależne zagospodarowanie terenu wymienione w § 3 ust. 1 pkt 14;

3) nakazy:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 20,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań do 42 m i zwężeniami w rejonie istniejącej zabudowy zgodnie z przepisami o drogach publicznych,

b) utrzymania położonych w liniach rozgraniczających dróg obiektów kultury materialnej w szczególności kapliczek i krzyży przydrożnych,

c) utrzymania istniejących w pasach drogowych szpalerów i alei drzew jako charakterystycznych elementów krajobrazu kulturowego;

4) zakaz nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi;

5) dopuszczenia:

a) lokalizacji obiektów i budowli dopuszczonych na podstawie przepisów o drogach,

b) wprowadzenia zieleni, w tym zieleni izolacyjnej,

c) ścieżek pieszych i rowerowych,

d) realizacja infrastruktury technicznej,

e) realizacja miejsc parkingowych wzdłuż jezdni.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: Z/1.KDL ÷ Z/5.KDL ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: drogi publiczne lokalne;

2) przynależne zagospodarowanie terenu wymienione w § 3 ust. 1 pkt 14;

3) nakazy:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 12 m do 18 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zwężeniami w rejonie istniejącej zabudowy zgodnie z przepisami o drogach publicznych,

b) utrzymania położonych w liniach rozgraniczających dróg obiektów kultury materialnej w szczególności kapliczek i krzyży przydrożnych,

c) utrzymania istniejących w pasach drogowych szpalerów i alei drzew jako charakterystycznych elementów krajobrazu kulturowego;

4) zakaz nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi;

5) dopuszczenia:

a) lokalizacji obiektów i budowli dopuszczonych na podstawie przepisów o drogach,

b) wprowadzenia zieleni, w tym zieleni izolacyjnej,

c) ścieżek pieszych i rowerowych,

d) realizacji infrastruktury technicznej,

e) realizacji miejsc postojowych wzdłuż jezdni.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: Z/1.KDD ÷ Z/9.KDD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna dojazdowa;

2) przynależne zagospodarowanie terenu wymienione w § 3 ust. 1 pkt 14;

3) nakazy:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zwężeniami w rejonie istniejącej zabudowy zgodnie z przepisami o drogach publicznych,

b) utrzymania położonych w liniach rozgraniczających dróg obiektów kultury materialnej w szczególności kapliczek i krzyży przydrożnych,

c) utrzymania istniejących w pasach drogowych szpalerów i alei drzew jako charakterystycznych elementów krajobrazu kulturowego;

4) zakaz nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi;

5) dopuszczenia:

a) lokalizacji obiektów i budowli dopuszczonych na podstawie przepisów o drogach,

b) wprowadzenia zieleni, w tym zieleni izolacyjnej,

c) ścieżek pieszych i rowerowych,

d) realizacji infrastruktury technicznej,

e) realizacji miejsc postojowych wzdłuż jezdni.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: Z/1.KDX ÷ Z/4.KDX ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – publiczne ciągi pieszo-jezdne;

2) przynależne zagospodarowanie terenu wymienione w § 3 ust. 1 pkt 14;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 5,5 m do 10 m;

4) zakaz zagospodarowania utrudniającego możliwość swobodnego przejazdu pojazdów służb komunalnych, ratowniczych oraz wykorzystywanych w gospodarstwach rolnych i leśnych;

5) dopuszczenia:

a) ścieżki rowerowe i szlaki turystyczne,

b) miejsca postojowe.

## Rozdział 8.
## Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

**§ 28.** 1. W obszarze objętym planem wskazano obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, do których należą:

1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%),

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią w myśl przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2017 r. poz. 1566), w tym:

a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),

b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%).

2. W obszarach, o których mowa w ust. 1 obowiązują przepisy ustawy prawo wodne.

3. W obszarze objętym planem znajdują się obszary Natura 2000, których zasięgi wskazano na rysunku planu:

1) obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Soły PLB120004, (plan zadań ochronnych Dz.U. Województwa Małopolskiego poz. 4921 z dnia 8 września 2014 r.);

2) obszar Natura 2000 Dolna Soła PLH120083 (plan zadań ochronnych Dz.U. Województwa Małopolskiego poz. 325 z dnia 20 stycznia 2015 r.).

4. W granicach obszarów Natura 2000 obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z obowiązujących planów zadań ochronnych oraz przepisów związanych z ochroną przyrody.

5. W obszarze objętym planem występuje obszar udokumentowanego złoża kruszyw naturalnych „Bielany – Nowa Wieś – pole A" – rozpoznane wstępnie.

6. W obszarze objętym planem występuje ustanowiona strefa ochronna ujęcia wód - strefa ochrony pośredniej ujęcia „Zasole" w Oświęcimiu ustanowiona Rozporządzeniem Nr 24/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 22 lipca 2016 r., na podstawie której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

7. W obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

8. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

## Rozdział 9.
## Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

**§ 29.** 1. Dla terenów, dla których w Rozdziale 7 nie określono minimalnych szerokości frontów działek oraz minimalnych powierzchni uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości działki powstałe w wyniku scalenia i podziału winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontu i powierzchni odpowiednio co najmniej 10 m i co najmniej 500 m².

2. Przy scaleniach i podziałach nieruchomości granice nowych działek winny być wyznaczane pod kątem prostym w stosunku do granicy przyległej do drogi publicznej, z dopuszczeniem odstępstwa plus minus 10 stopni, warunek ten może nie obowiązywać w przypadku, gdy pozostałe podziały działek położonych przy tej samej drodze publicznej i tej samej stronie drogi są inne i nie podlegają zmianom, w tym przypadku ustala się zasadę tyczenia przedmiotowych granic równolegle do istniejących podziałów własnościowych.

## Rozdział 10.
## Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

**§ 30.** 1. W granicach stref wskazanych w planie występują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń, przy czym ograniczenia te uwzględniono w planie w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych przeznaczeń w parametrach tj.: nieprzekraczalnych liniach zabudowy, procencie terenów zabudowanych, procencie terenów biologicznie czynnych, wysokości zabudowy.

2. Nakazuje się przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy położonej w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci oznaczonych graficznie na rysunku planu, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawa budowlanego i warunkami technicznymi usytuowania danej sieci.

## Rozdział 11.
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

**§ 31.** 1. Obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi powiatowe.

2. Tereny przeznaczone w planie pod zabudowę mają zagwarantowaną obsługę komunikacyjną poprzez wyznaczone w planie tereny dróg publicznych, tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych lub poprzez istniejące drogi wewnętrzne.

3. Dla wyznaczonych w planie terenów komunikacji drogowej - KDZ, KDL, KDD i KDX obowiązują ustalenia zawarte w paragrafach od 24 do 27.

**§ 32.** Ustala się następujące zasady lokalizacji oraz minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

1) dla poszczególnych przeznaczeń ustala się pełne bilansowanie potrzeb parkingowych wewnątrz granic poszczególnych działek budowlanych;

2) minimalne wskaźniki miejsc postojowych określono dla poszczególnych przeznaczeń w ustaleniach szczegółowych rozdziału 7;

3) dla wszystkich przeznaczeń, dla których ustalono minimalne wskaźniki miejsc postojowych, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, ustala się

obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w proporcjach wynikających z obowiązujących przepisów o drogach publicznych, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

**§ 33.** 1. Ustala się, że poza wyznaczonymi na rysunku planu drogami publicznymi i publicznymi ciągami pieszo-jezdnymi dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych.

2. Minimalna szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 5,5 m.

3. Drogi wewnętrzne muszą zapewniać dostęp pojazdom ratownictwa oraz służb komunalnych do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych.

## Rozdział 12.
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

**§ 34.** 1. W planie określa się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej tj.: sieci, obiekty technologiczne i inżynierskie oraz urządzenia i instalacje, dla których nie wyznaczono samodzielnych terenów.

2. Ilekroć w planie jest mowa o uzbrojeniu terenu, działki lub infrastrukturze technicznej dla wszystkich rodzajów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia ogólne:

1) ustala się utrzymanie istniejących i realizację nowych elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i terenów ciągów pieszo-jezdnych o symbolach: KDZ, KDL, KDD, KDX;

2) dopuszcza się utrzymanie i realizację infrastruktury technicznej poza terenami o których mowa w pkt 1 z zastrzeżeniem, iż planowane trasy lub lokalizacje nie kolidują z pozostałymi ustaleniami planu;

3) wzdłuż istniejących i projektowanych tras sieci wodociągowych i elektroenergetycznych należy zachować strefy ochronne oraz strefy obsługi technicznej;

4) wzdłuż istniejących i projektowanych tras sieci gazowych należy zachować strefy kontrolowane o szerokościach ustalanych przez właściwego dysponenta sieci;

5) wydzielanie niezależnych nieruchomości dla inwestycji liniowych lub obiektów technologicznych możliwe jest niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, jeśli nie będą naruszone pozostałe ustalenia planu;

6) dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury w przypadkach kolizji z nową zabudową;

7) przebudowy i modernizacje infrastruktury technicznej należy realizować wyprzedzająco lub równolegle z docelowym programem zagospodarowania obszaru przestrzeni publicznej;

8) przebiegi sieci i lokalizacja nowych budowli, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia na rysunku planu, a określone są lub wynikają z tekstu uchwały, są zgodne z planem i mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami wnioskodawców oraz możliwościami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

3. Sieci infrastruktury technicznej należy powiązać z układem zewnętrznym poprzez istniejące odcinki infrastruktury, z dopuszczeniem powiązań nowymi odcinkami ze względów technicznych lub topograficznych.

**§ 35.** Ustalenia dla modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznych:

1) rozbudowa sieci elektroenergetycznej w dostosowaniu do występującego zapotrzebowania mocy;

2) możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych, w formie obiektów wolnostojących lub wydzielonych pomieszczeń zlokalizowanych w obiektach o innych przeznaczeniach;

3) sukcesywna rozbudowa i przebudowa systemu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć, w dostosowaniu do potrzeb przyszłych odbiorców, w tym oświetlenia dróg;

4) sukcesywna rozbudowa podziemnych linii kablowych, z jednoczesnym dopuszczeniem utrzymania i rozbudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

**§ 36.** Ustalenia dla modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowniczych:

1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych.

**§ 37.** Ustalenia dla modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:

1) rozbudowa systemu wodociągów, w tym w pierwszym rzędzie zapewnienie zapotrzebowania na wodę dla celów bytowo – komunalnych z istniejącej i rozbudowywanej sieci i urządzeń wodociągowych;

2) obowiązuje zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez: sieć hydrantów zewnętrznych naziemnych, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych.

**§ 38.** Ustalenia dla modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacyjnej:

1) rozbudowa systemu kanalizacji, w tym:

a) odprowadzenie ścieków do istniejącego i rozbudowywanego systemu sieci i urządzeń kanalizacyjnych, odpowiednio sanitarnej, deszczowej rozdzielczej i ogólnospławnej,

b) uzbrojenie terenu w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, gwarantującego ochronę wód podziemnych, dla realizowanych nowych lub przebudowywanych istniejących obiektów i budowli;

2) odprowadzanie ścieków bytowych i wód opadowych lub roztopowych poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji;

3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i do wód;

4) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków;

5) dopuszcza się odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

**§ 39.** Ustalenia dla modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczych:

1) zaopatrzenie obiektów w ciepło zapewnić należy z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych;

2) dopuszczenie systemów z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem energii wiatru i biogazu.

**§ 40.** Ustalenia dla modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacyjnych:

1) w obszarze planu należy umożliwić dostęp do istniejącej i rozbudowanej sieci i urządzeń teletechnicznych i telekomunikacyjnych;

2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu obsługi telekomunikacyjnej, oraz budowę nowego systemu dla pokrycia potrzeb użytkowników.

**§ 41.** Ustalenia dla modernizacji, rozbudowy i budowy sieci innych, takich jak: telewizja kablowa, alarmowa, internetowa: utrzymuje się istniejące i dopuszcza nowe sieci, realizowane zgodnie z obowiązującymi normami.

**§ 42.** Ustalenia w zakresie gospodarki odpadami: ustala się postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, przepisami ustawy prawo ochrony środowiska oraz przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

## Rozdział 13.
## Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

**§ 43.** W obszarze objętym uchwałą zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów, z dopuszczeniem tymczasowego zagospodarowania placu budowy.

## Rozdział 14.
## Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**§ 44.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

## Rozdział 15.
## Ustalenia końcowe

**§ 45.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wilamowic.

**§ 46.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Wilamowice, na stronie internetowej Gminy Wilamowice www.gmina.wilamowice.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

**§ 47.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

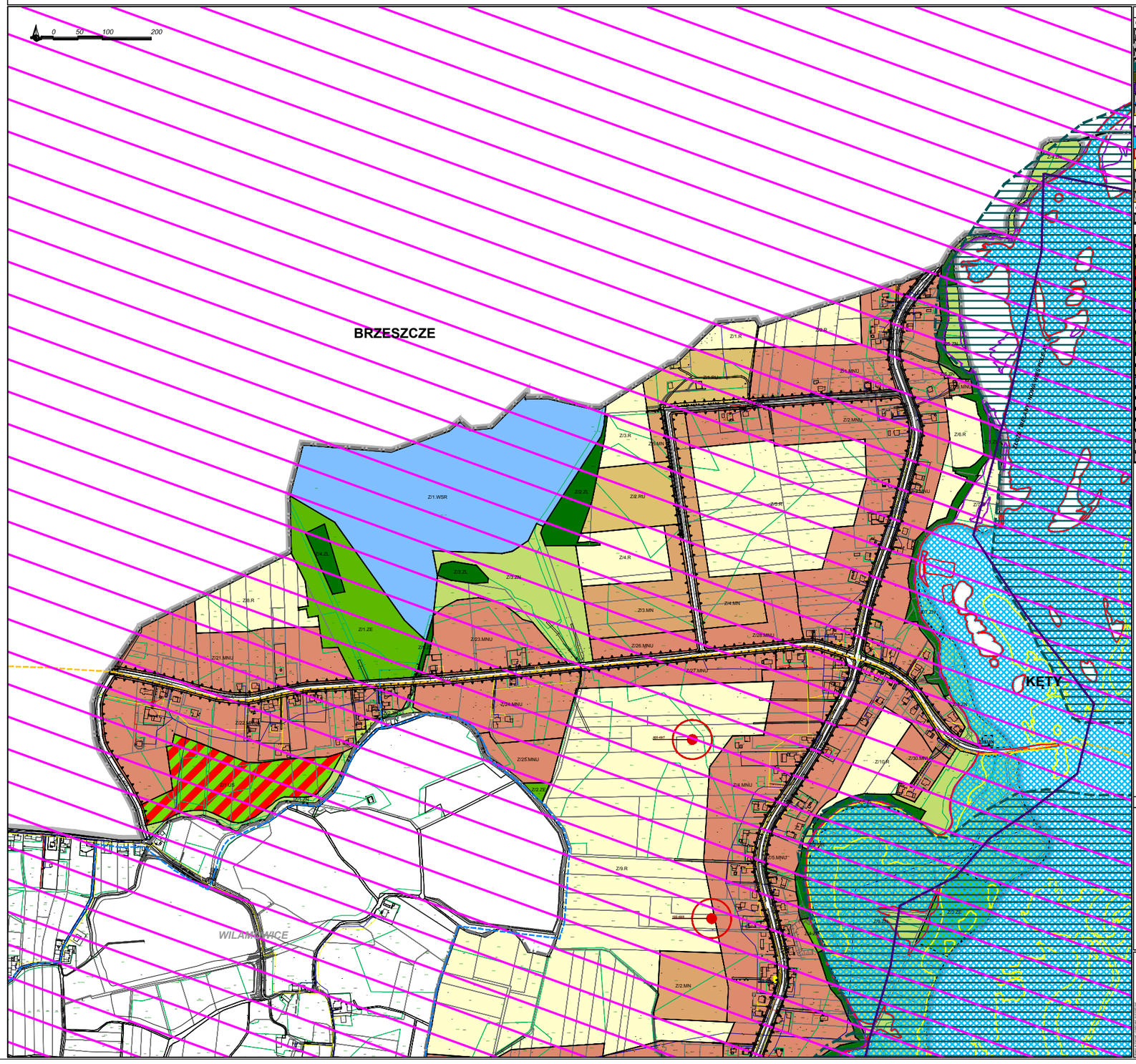
Przewodniczący Rady
Miejskiej

**Stanisław Nycz**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU GMINY WILAMOWICE OBEJMUJĄCEGO SOŁECTWO ZASOLE BIELAŃSKIE

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLIV/363/18
RADY MIEJSKIEJ W WILAMOWICACH
Z DNIA 31 STYCZNIA 2018 r.

ARKUSZ 1




**OZNACZENIA:**

**INFORMACJE:**

- GRANICA OPRACOWANIA
- GRANICA GMINY WILAMOWICE
- GRANICE GMIN SĄSIEDNICH
- OBSZAR NATURA 2000 DOLINA DOLNEJ SOŁY PLB120004
- OBSZAR NATURA 2000 DOLINA SOŁA PLH 120083
- ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH "BIELANY - NOWA WIEŚ POLE A" - ZŁOŻE ROZPOZNANE WSTĘPNIE
- PROJEKTOWANA TRASA ROWEROWA "WILAMOWSKI SZLAK STAWÓW"
- TRASY ROWEROWE ŚLĄSKIEJ SIECI TRAS ROWEROWYCH PTTK
- OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI, DO KTÓRYCH NALEŻĄ:
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE ( WYNOSI RAZ NA 500 LAT (0,2%)
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, W MYŚL PRZEPISÓW USTAWY PRAWO WODNE, W TYM:
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE ( WYNOSI RAZ NA 100 LAT (0,1%)
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE ( WYNOSI RAZ NA 10 LAT (0,10%)
- STREFA OCHRONNY POŚREDNIEJ UJĘCIA "ZASOLE"
- GAZOCIĄG PRZESYŁOWEGO SYSTEMU GAZOCIĄGÓW
- PROJEKTOWANY GAZOCIĄG PRZESYŁOWEGO SYSTEMU GAZOCIĄGÓW WRAZ Z PROJEKTOWANĄ STREFĄ KONTROLOWANĄ,

**USTALENIA:**

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH UŻYTKOWANIA
- Z/1.MN — SYMBOLE PRZEZNACZEŃ TERENÓW
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- MR — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUG
- UP — TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
- US — TERENY ZABUDOWY USŁUG SPORTU
- PU — TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- IO — TERENY OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- ZN — TERENY ZIELENI PRZYWODNIEJ I NEUKSZTAŁCONEJ
- ZE — TERENY ZADRZEWIEŃ I ZIELENI POZOSTAŁEJ
- ZL — TERENY LASÓW
- R — TERENY ROLNE
- RU — TERENY PRODUKCJI ROLNICZEJ ROŚLINNEJ I OGRODNICZEJ
- WSR — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH ZWIĄZANYCH Z PRODUKCJĄ I HODOWLĄ RYB
- KDZ — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
- KDL — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
- KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
- KDX — TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBIEKTY ZABYTKOWE OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY

**SCHEMAT PODZIAŁU RYSUNKU PLANU NA ARKUSZE**

Biuro Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska
J.A. NOWA S.A.
44-100 Gliwice, ul.Górnych Wałów 42, NIP 631-308-94-17
tel. (+48 32) 400 41 53 fax: 400 42 01
e-mail: janowa@ja-nowa.com.pl www.ja-nowa.com.pl


PLANWIS

Jednostka projektowania: JA-NOWA S.A. Oddział w Katowicach, ul. Mariacka 5, 40-014 Katowice

T/457/ZA/2014

RYSUNEK PLANU

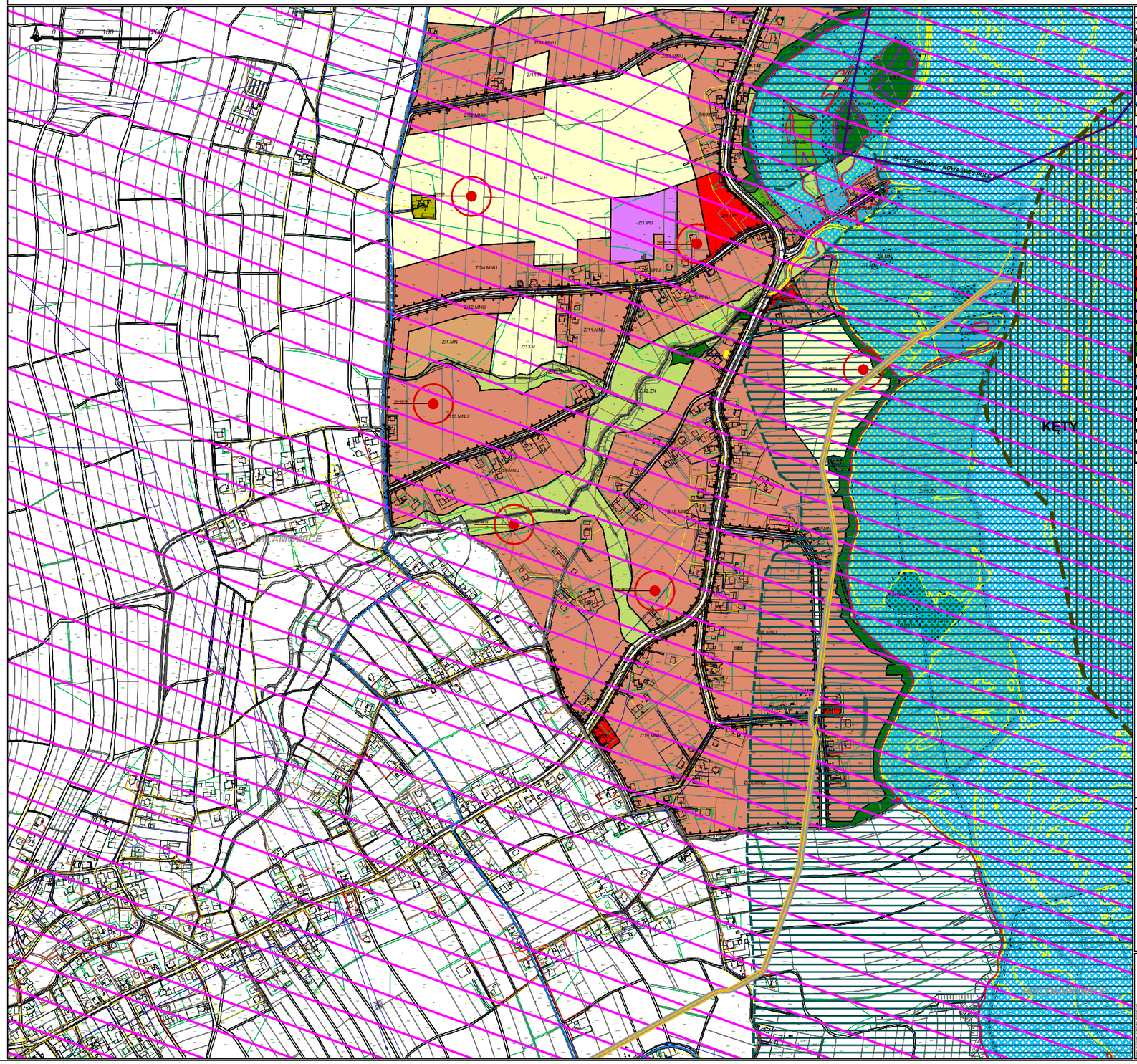
1:2000

| Kierownik | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| mgr inż. arch. Bożena Bunda | uprawnienia bez ograniczeń | KT-236 | | 01.2018 | |
| Katarzyna Bondek | uprawnienia bez ograniczeń | KT-236 | | 01.2018 | |
| mgr inż. arch. Sławomir Trzeciak | uprawnienia bez ograniczeń | KT-237 | | 01.2018 | |
| Leszek Bolkosz | uprawnienia bez ograniczeń | | | 01.2018 | |
| mgr inż. Marta Fanta | uprawnienia bez ograniczeń | | | 01.2018 | |
| Sylwia Jendryszek | uprawnienia bez ograniczeń | | | 01.2018 | |
| dr inż. arch. Stanisław Lesiak | uprawnienia bez ograniczeń | KT-145 | | 01.2018 | |

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU GMINY WILAMOWICE OBEJMUJĄCEGO SOŁECTWO ZASOLE BIELAŃSKIE

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLIV/363/19
RADY MIEJSKIEJ W WILAMOWICACH
Z DNIA 31 STYCZNIA 2019 r.

ARKUSZ 2




**OZNACZENIA:**

**INFORMACJE:**

- GRANICA OPRACOWANIA
- GRANICA GMINY WILAMOWICE
- GRANICE GMIN SĄSIEDNICH
- OBSZAR NATURA 2000 DOLINA DOLNEJ SOŁY PLB120004
- OBSZAR NATURA 2000 DOLINA SOŁA PLH 120083
- ZLOŻE KRUSZYW NATURALNYCH "BIELANY - NOWA WIEŚ POLE A"
- ZLOŻE ROZPOZNANE WSTĘPNIE
- PROJEKTOWANA TRASA ROWEROWA "WILAMOWSKI SZLAK STAWÓW"
- TRASY ROWEROWE ŚLĄSKIEJ SIECI TRAS ROWEROWYCH PTTK
- OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI, DO KTÓRYCH NALEŻĄ:
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE ( WYNOSI RAZ NA 500 LAT (0,2%))
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, W MYŚL PRZEPISÓW USTAWY PRAWO WODNE, W TYM:
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE ( WYNOSI RAZ NA 100 LAT (0,1%))
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE ( WYNOSI RAZ NA 10 LAT (0,10%))
- STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA "ZASOLE"
- GAZOCIĄG PRZESYŁOWEGO SYSTEMU GAZOCIĄGÓW
- PROJEKTOWANY GAZOCIĄG PRZESYŁOWEGO SYSTEMU GAZOCIĄGÓW WRAZ Z PROJEKTOWANĄ STREFĄ KONTROLOWANĄ,

**USTALENIA:**

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH UŻYTKOWANIA
- Z/1.MN — SYMBOLE PRZEZNACZEŃ TERENÓW
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- MR — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUG
- UP — TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
- US — TERENY ZABUDOWY USŁUG SPORTU
- PU — TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- IO — TERENY OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- ZN — TERENY ZIELENI PRZYWODNIEJ I NEURAZIONEJ
- ZE — TERENY ZADRZEWIEŃ I ZIELENI POZOSTAŁEJ
- ZL — TERENY LASÓW
- R — TERENY ROLNE
- RU — TERENY PRODUKCJI ROLNICZEJ ROŚLINNEJ I OGRODNICZEJ
- WSR — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH ZWIĄZANYCH Z PRODUKCJĄ I HODOWLĄ RYB
- KDZ — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
- KDL — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
- KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
- KDX — TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBIEKTY ZABYTKOWE OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY

**SCHEMAT PODZIAŁU RYSUNKU PLANU NA ARKUSZE**

P.U. NOVA S.A.
44-100 Gliwice, ul.Górnych Wałów 42, NIP 631-020-34-31
tel.+(48 32) 462 41 53 fax: 462 42 31
e-mail: pracownia@pu-nova.com.pl www.pu-nova.com.pl

PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I PROJEKTOWANIA

T457/ZA/2014

RYSUNEK PLANU

1:2000

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Opracował: | mgr inż. arch. Bożena Sikora | urbanista | KT-0/0 | 01.2019 r. |
| | Katarzyna Bondek | urbanistka | | |
| | mgr inż. arch. Sławomir Trojan | urbanista | KT-0/0 | 01.2019 r. |
| | | urbanista | KT-0/0 | 01.2019 r. |
| | Leszek Sobczyk | architekt bhk | | 01.2019 r. |
| | mgr inż. Maria Sarna | kartografka | | 01.2019 r. |
| | mgr inż. arch. Sylwia Jarzyna | urbanistka | | 01.2019 r. |
| Sprawdzili: | mgr inż. arch. Stanisław Lachnit | urbanista | KT-0/0 | 01.2019 r. |

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU GMINY WILAMOWICE OBEJMUJĄCEGO SOŁECTWO ZASOLE BIELAŃSKIE

ZAŁACZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XLIV/363/18
RADY MIEJSKIEJ W WILAMOWICACH
Z DNIA 31 STYCZNIA 2018 r.

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WILAMOWICE

GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO

### OZNACZENIA STUDIUM:

**INFORMACJE:**

- GRANICA OPRACOWANIA
- GRANICE PODZIAŁU ADMINISTRACYJNEGO GMINY
- GRANICE GMIN SĄSIEDNICH
- OBSZAR NATURA 2000 "DOLINA DOLNEJ SOŁY" PLB120004 (OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW)
- OBSZAR NATURA 2000 "STAWY W BRZESZCZACH" PLB120009 (OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW)
- OBSZAR NATURA 2000 "DOLNA SOŁA" PLH 120083 (SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK)
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ZAWIERAJĄCE:
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT
- OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIĄ ZAWIERAJĄCE:
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT
- OBSZARY OBEJMUJĄCE TERENY NARAŻONE NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY
- PROJEKTOWANY WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY
- OBSZAR 50,0 M PO STRONIE ODPOWIETRZNEJ OD WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH - OSUWISKA AKTYWNE OKRESOWO I NIEAKTYWNE
- OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH - TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI
- ZŁOŻA
- OBSZARY GÓRNICZE
- TERENY GÓRNICZE
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH 446 DOLINA RZEKI SOŁA
- TRASY ROWEROWE ISTNIEJĄCE - "WILAMOWSKI SZLAK OGRODÓW"
- POMNIKI PRZYRODY
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY
- OBIEKTY ZABYTKOWE OBJĘTE WPISEM DO REJESTRU ZABYTKÓW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY
- OBIEKTY ZABYTKOWE WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY WSKAZANE DO OCHRONY W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- ZABYTKOWE OBIEKTY MAŁEJ ARCHITEKTURY (KAPLICZKI, KRZYŻE) WSKAZANE DO OCHRONY W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 220 kV I 110 kV
- WODOCIĄG PRZESYŁOWY DN 1800 I MAGISTRALNY DN 1500
- GAZOCIĄGI WYSOKOPRĘŻNE I ŚREDNIOPRĘŻNE PRZESYŁOWEGO SYSTEMU GAZOCIĄGÓW
- STREFY TECHNICZNE SIECI INFRASTRUKTURY
- STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA
- STREFA POTENCJALNEGO ROZWOJU KOMUNIKACJI I OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- GRANICA INWESTYCJI PN. BUDOWA DROGI EKSPRESOWEJ S1 OD WĘZŁA "KOSZTOWY II" W MYSŁOWICACH DO WĘZŁA "SUCHY POTOK" W BIELSKU-BIAŁEJ
- KRAWĘDZIE I OSIE PROJEKTOWANEJ DROGI EKSPRESOWEJ S1
- ZASIĘG HAŁASU O POZIOMIE 61 DB W PORZE DZIENNEJ OD PROJEKTOWANEJ DROGI S1

**USTALENIA:**

TERENY ZABUDOWY:

- CW — TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ
- M1 — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- M2 — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- M3 — TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- U1 — TERENY ZABUDOWY USŁUG
- U2 — TERENY ZABUDOWY USŁUG SPOŁECZNYCH
- U3 — TERENY ZABUDOWY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- U4 — TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- T1 — TERENY ZABUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- R2 — TERENY PRODUKCJI ROLNEJ, HODOWLANEJ I OGRODNICZEJ
- Z1 — TERENY CMENTARZY

TERENY CHRONIONE PRZED ZABUDOWĄ I NIEZABUDOWANE:

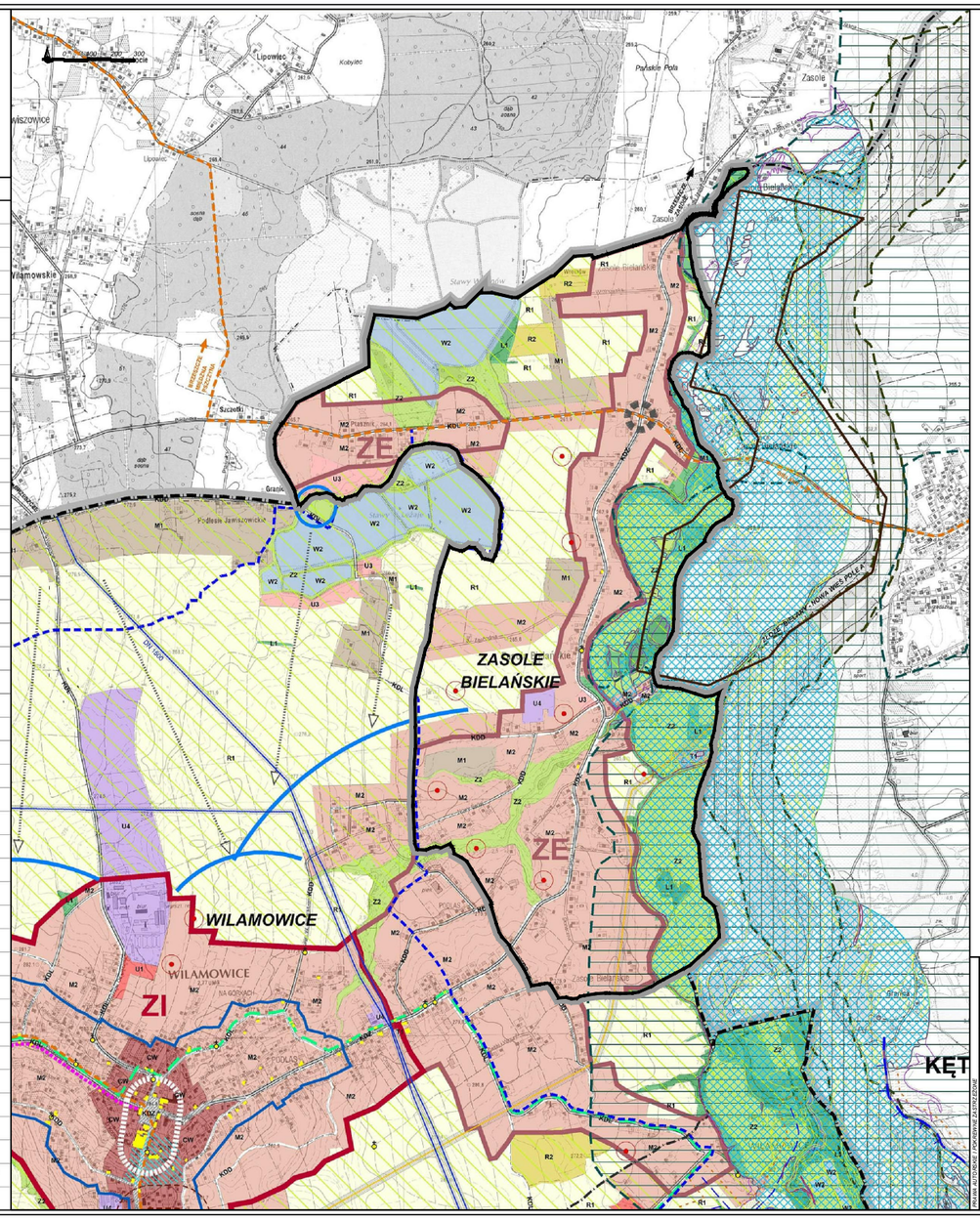
- R1 — TERENY ROLNE
- L1 — TERENY LASÓW I ZADRZEWIEŃ
- Z2 — TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- W1 — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- W2 — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH ZWIĄZANYCH Z HODOWLĄ RYB

TERENY KOMUNIKACJI:

- KDZ — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
- KDL — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
- KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
- R-KDS — TERENY PLANOWANYCH DRÓG PUBLICZNYCH EKSPRESOWYCH - POD DROGĘ S1
- TZ — TERENY ZAMKNIĘTE

POZOSTAŁE USTALENIA:

- STREFA ZABUDOWY INTENSYWNEJ **ZI**
- STREFA ZABUDOWY EKSTENSYWNEJ **ZE**
- STREFA OBSZARÓW OTWARTYCH **O**
- STREFA OCHRONY KOMPOZYCJI UKŁADU OSADNICZEGO
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI ZABUDOWY ZABYTKOWEJ
- STREFA OCHRONY ALEI
- OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- OBSZARY PROMOCJI I ROZWOJU TURYSTYKI
- PROJEKTOWANA ŚCIEŻKA TURYSTYCZNA PIESZO-ROWEROWA
- PUNKTY WIDOKOWE
- KIERUNKI WIDOKÓW
- EKSPOZYCJA KRAJOBRAZOWA - PANORAMY WIDOKOWE
- CIĄGI WIDOKOWE
- TRASY ROWEROWE PLANOWANE - "WILAMOWSKI SZLAK STAWÓW"
- TRASY ROWEROWE PLANOWANE NA PODSTAWIE KONCEPCJI ŚLĄSKIEJ SIECI TRAS ROWEROWYCH PTTK
- OBSZARY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW
- OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI




Wykonawca dokumentacji projektowej:
**P.A. NOVA S.A.**
**44-100 Gliwice, ul.Górnych Wałów 42, NIP 631-020-04-17**
tel.: (+48 32) 400 41 03 fax: 400 42 01 **P.A.NOVA**
e-mail: pracownia@pa-nova.com.pl, www.pa-nova.com.pl

Treść dokumentacji projektowej:
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU GMINY WILAMOWICE OBEJMUJĄCEGO SOŁECTWO ZASOLE BIELAŃSKIE

Symbol dokumentacji projektowej: **T457/ZA/2014**

Tytuł rysunku: **WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WILAMOWICE**

Skala rysunku: **1:10000** Numer rysunku: **2**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Projektował: | mgr inż. arch. **Bohdana Batosz** | specjalność: urbanistyka, architektura | OIU KT: **KT-390** | Data: 01.2018 r. | Podpis: |
| | mgr inż. arch. **Katarzyna Bondek** | specjalność: urbanistyka, architektura | OIU KT: **KT-386** | Data: 01.2018 r. | Podpis: |
| | mgr inż. arch. **Sławomir Tront** | specjalność: urbanistyka, architektura | OIU KT: **KT-387** | Data: 01.2018 r. | Podpis: |
| | inż. **Leszek Sobieraj** | specjalność: geodezja, GIS | | Data: 01.2018 r. | Podpis: |
| | mgr inż. **Marta Sarna** | specjalność: gospodarka przestrzenna | | Data: 01.2018 r. | Podpis: |
| | mgr inż. arch. **Sylwia Jendrysek** | specjalność: urbanistyka, architektura | | Data: 01.2018 r. | Podpis: |
| Generalny Projektant: | dr inż. arch. **Stanisław Lessaer** | specjalność: urbanistyka, architektura | OIU KT: **KT-141** | Data: 01.2018 r. | Podpis: |

PRAWA AUTORSKIE I POKREWNE ZASTRZEŻONE

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/363/18

Rady Miejskiej w Wilamowicach

z dnia 31 stycznia 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) Rada Miejska w Wilamowicach stwierdza, że w ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Wilamowice obejmującego sołectwo Zasole Bielańskie wpłynęło 7 uwag. Rada Miejska w Wilamowicach rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Wilamowic (oznaczonych numeracją zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza Wilamowic w sprawie rozstrzygnięcia uwag) w następujący sposób:

**Uwagi oznaczonej nr 1** w wykazie uwag, dotyczącej uwzględnienia zmiany klasy bonitacyjnej działek nr 525/2, 525/3, 525/4, 525/5, 525/6, 525/7, 525/8, 525/9, które zgodnie z decyzją wydaną przez Urząd Rejonowy w Bielsku Białej w dniu 8 lipca 1996 r. o symbolu GNG-6320/17/96 stanowią użytki klasy IV oraz włączenia ich do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej - **nie uwzględnia się częściowo.**

**Uzasadnienie:** Uwaga uwzględniona częściowo poprzez przeznaczenie jednej części wnioskowanego obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, a drugiej części na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami został wprowadzony na części działek położonych bliżej drogi publicznej zbiorczej (poprzez poszerzenie terenu Z/4.MNU). W planie przyjęto zasadę koncentrowania usług wzdłuż głównego układu komunikacyjnego miejscowości. Nie mniej jednak, w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej również dopuszczone są usługi, jednak o powierzchni wynikającej z obowiązujących przepisów prawa budowlanego.

**Uwagi oznaczonej nr 2** w wykazie uwag, dotyczącej włączenia działek nr 525/2, 525/3, 525/4, 525/5, 525/6, 525/7, 525/8, 525/9 do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej - **nie uwzględnia się częściowo.**

**Uzasadnienie:** Uwaga uwzględniona częściowo poprzez przeznaczenie jednej części wnioskowanego obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, a drugiej części na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami został wprowadzony na części działek położonych bliżej drogi publicznej zbiorczej (poprzez poszerzenie terenu Z/4.MNU). W planie przyjęto zasadę koncentrowania usług wzdłuż głównego układu komunikacyjnego miejscowości. Nie mniej jednak, w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej również dopuszczone są usługi, jednak o powierzchni wynikającej z obowiązujących przepisów prawa budowlanego.

**Uwagi oznaczonej nr 3** w wykazie uwag, dotyczącej zmiany kwalifikacji działki nr 1004 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - **nie uwzględnia się.**

**Uzasadnienie:** Brak możliwości przeznaczenia działki na tereny zabudowy z uwagi na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (działka obejmuje grunty klasy RIIIb).

**Uwagi oznaczonej nr 4** w wykazie uwag, dotyczącej zmiany przeznaczenia całej działki nr 1004 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - **nie uwzględnia się.**

**Uzasadnienie:** Brak możliwości przeznaczenia działki na tereny zabudowy z uwagi na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (działka obejmuje grunty klasy RIIIb).

**Uwagi oznaczonej nr 5** w wykazie uwag, dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 575 (zakwalifikowanej jako tereny zieleni nieurządzonej oraz jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią) poprzez

zakwalifikowanie jej jako nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, ewentualnie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przy uwzględnieniu konieczności uprzedniego dostosowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilamowice – dla obszaru nieruchomości w drodze właściwych przepisów. - **nie uwzględnia się.**

**Uzasadnienie:** Brak możliwości przeznaczenia działki na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej z uwagi na obowiązujący zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz z uwagi na brak zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilamowice, w którym nieruchomość przeznaczona została na tereny zieleni nieurządzonej (również z uwagi na obszar szczególnego zagrożenia powodzią). Zgodnie z art. 88l ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym: wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLIV/363/18

Rady Miejskiej w Wilamowicach

z dnia 31 stycznia 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) po zapoznaniu się z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Wilamowice obejmującego sołectwo Zasole Bielańskie Rada Miejska w Wilamowicach postanawia co następuje:

1. Na obszarze objętym planem przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

a) budowę projektowanych dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-jezdnych,

b) zagospodarowanie terenów sportowo-rekreacyjnych,

c) budowę sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Inwestycje, o których mowa w ust. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Wilamowice, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XLIV/363/18

Rady Miejskiej w Wilamowicach

z dnia 31 stycznia 2018 r.

**WYKAZ TERENÓW I OBIEKTÓW CHRONIONYCH PRAWEM ZGODNIE Z WYMAGANIAMI PRZEPISÓW USTAWY O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI: OBIEKTY ZABYTKOWE OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE ORAZ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE ZASOLE BIELAŃSKIE**

**I. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.**

Zabytki sakralne:

1. Nr 1ZB-S - Kapliczka murowana, ul. Piękna nr 82, 4 ćw. XIX w.

Świeckie zabytki architektury i budownictwa:

1. Nr 1ZB-SW - Chałupa konstrukcji drewnianej zrębowej, ul. Piękna nr 49 (dz. nr 116), 1901 r.
2. Nr 2ZB-SW - Dom drewniano-murowany, ul. Piękna nr 87 (dz. nr 151), lata 80-te XIX w.

**II. Stanowiska archeologiczne.**

1. Nr 105497 - ślad osadnictwa, ok. nowożytny.
2. Nr 105498 - ślad osadnictwa, ok. nowożytny.
3. Nr 105499 - ślad osadnictwa, ok. nowożytny.
4. Nr 1054910 - ślad osadnictwa, ok. nowożytny.
5. Nr 1054911 - ślad osadnictwa, ok. nowożytny.
6. Nr 1054912 - osada, ok. nowożytny.
7. Nr 1054913 - ślad osadnictwa, średniowiecze/ok. nowożytny.
8. Nr 1054914 - ślad osadnictwa, ok. nowożytny.

**Uzasadnienie**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Wilamowice obejmującego sołectwo Zasole Bielańskie sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXVI/335/13 Rady Miejskiej w Wilamowicach z dnia 26 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Wilamowice obejmującego sołectwo Zasole Bielańskie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Wilamowice obejmującego sołectwo Zasole Bielańskie, zwany dalej „planem" został opracowany zgodnie z kierunkami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilamowice przyjętego uchwałą nr XX/158/16 Rady Miejskiej w Wilamowicach z dnia 27 kwietnia 2016 r.

Obszar opracowania projektu planu stanowi obszar sołectwa Zasole Bielańskie w jego granicach administracyjnych. Obejmuje tereny zabudowane miejscowości wraz z otaczającymi terenami rolnymi i terenami zieleni.

Celem projektu planu jest ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania, w tym wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, przy uwzględnieniu interesu publicznego i interesów prywatnych, równoczesnej ochronie walorów środowiskowych, krajobrazowych i kulturowych gminy oraz zagwarantowaniu właściwej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera ustalenia zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustaleniami rysunku projektu planu są:

a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach użytkowania,

b) symbole przeznaczeń terenów wymienione w § 4 ust. 1 planu, które składają się z oznaczenia cyfrowego i literowego oznaczającego odpowiednio numer porządkowy i przeznaczenie terenu,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie,

e) stanowiska archeologiczne wraz ze strefą ochrony.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) przedstawia się uzasadnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Wilamowice obejmującego sołectwo Zasole Bielańskie:

**1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

Projekt planu zawiera ustalenia w zakresie wymagań ładu przestrzennego zawierające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ze szczególnym uwzględnieniem kształtowania linii zabudowy oraz przestrzeni publicznych, lokalizacji zabudowy w stosunku do granic działki budowlanej, sytuowania reklam oraz ustaleń dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu. Ustalenia szczegółowe (ujęte w rozdziale 7 uchwały) obejmują zgodnie z wymogiem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia przeznaczeń terenów oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym wskaźniki miejsc parkingowych.

**2) walory architektoniczne i krajobrazowe:**

Obszar objęty planem posiada walory architektoniczne i krajobrazowe: historyczne i współczesne. Walory historyczne chronione są za pomocą wyznaczenia obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie oraz stanowisk archeologicznych wraz ze strefą ochrony. Walory współczesne chronione są poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania (wysokości zabudowy, geometrii dachów, wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej powierzchni zabudowy), wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz poprzez ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych. W planie nakazano również ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni przywodnej i śródpolnej. Udostępnienie tych walorów jest możliwe m.in. dzięki wskazaniu tras rowerowych.

**3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych**

**i leśnych:**

W planie ustalono zasady ochrony środowiska i przyrody, odnoszące się do następujących zagadnień:

a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

b) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii,

c) gospodarowania odpadami,

d) ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem,

e) ochrony przed hałasem,

f) ochrony gleby,

g) ochrony wód podziemnych,

h) ochrony przed wibracjami,

i) ochrony terenów zieleni.

Ochrona wód oraz gruntów rolnych i leśnych w planie uwzględniona została ponadto poprzez wprowadzenie odpowiednich zakazów, nakazów i dopuszczeń dla poszczególnych przeznaczeń terenów, a w szczególności dla:

a) terenów zieleni przywodnej i nieurządzonej – ZN,

b) terenów zadrzewień i zieleni pozostałej – ZE,

c) terenów lasów – ZL,

d) terenów rolnych – R,

e) terenów wód powierzchniowych śródlądowych związanych z produkcją i hodowlą ryb – WSR.

Dla wyżej wymienionych terenów wprowadzono ograniczenia w zakresie zabudowy.

W planie wskazano również obszary Natura 2000 oraz strefę ochrony pośredniej ujęcia „Zasole", w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów na podstawie przepisów odrębnych. Projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez odpowiednie instytucje w zakresie ochrony środowiska. W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania planu na środowisko, w której po przeanalizowaniu możliwych skutków środowiskowych, jakie potencjalnie może powodować realizacja ustaleń planu, w rozbiciu na poszczególne komponenty środowiska określono, że ustalenia projektu planu nie spowodują znaczących negatywnych skutków dla środowiska.

**4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Projekt planu uwzględnia tereny i obiekty chronione zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

a) stanowiska archeologiczne wraz ze strefą ochrony,

b) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie.

Dla obiektów zabytkowych chronionych zapisami planu ustalono zasady ochrony, w tym nakazy, zakazy i dopuszczenia uwzględniające kształt i gabaryty budynków, kompozycję i materiały elewacji, detal architektoniczny, możliwości przebudowy i rozbudowy, lokalizację reklam i elementów technicznego wyposażenia budynków, ochronę starodrzewu oraz utrzymanie, konserwację i restaurację obiektów małej architektury.

Lista obejmująca obiekty zabytkowe chronione zapisami planu oraz stanowiska archeologiczne stanowi załącznik nr 5 do uchwały.

**5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

W planie zakazano lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Ponadto wprowadzono ustalenia dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, co minimalizuje możliwość negatywnego wpływu na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Uwzględniono również występowanie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, do których należą obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią w myśl przepisów ustawy prawo wodne, w tym: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat i obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.

W ramach ochrony zdrowia przed hałasem wskazano tereny o przeznaczeniach: MN, UP, MNU, MR, US jako tereny, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, z jednoczesnym nakazem stosowania odpowiednich zabezpieczeń hałasowych od strony ulic, gdzie mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu.

Wymagania potrzeb osób niepełnosprawnych zostały zapewnione poprzez nakaz zapewnienia dla nich dostępności przestrzeni publicznych. Ponadto dla wybranych przeznaczeń terenów ustalono obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**6) walory ekonomiczne przestrzeni:**

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Za istotny walor ekonomiczny obszaru objętego planem należy uznać dużą dostępność gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, które charakteryzuje atrakcyjność lokalizacji, w tym m.in. walory krajobrazowe i dostępność komunikacyjna, która dodatkowo wzrośnie po realizacji drogi S1 w miejscowościach Dankowice i Stara Wieś. Kolejno wymienić należy potencjał terenów przeznaczonych pod funkcje usługowe i produkcyjno-usługowe oraz wystarczającą sieć infrastruktury technicznej. W związku z tym, że na całym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wzrost wartości nieruchomości nastąpi głównie na terenach, na których na mocy niniejszego planu umożliwiona zostanie zabudowa.

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się skutków wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**7) prawo własności:**

Projekt planu sporządzany jest z poszanowaniem prawa własności w oparciu o analizę własnościową i istniejący stan zagospodarowania. Ustalenia projektu planu do minimum ograniczyły wyznaczenie terenów pod cele publiczne na gruntach prywatnych.

**8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

W obszarze planu nie występują tereny zamknięte. Nie wskazano również innych obszarów lub działek istotnych ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione również poprzez:

a) wyznaczenie hierarchicznego układu drogowego powiązanego z głównymi ciągami komunikacji regionu,

b) wyznaczenie terenów przeznaczonych na usługi publiczne, w tym administracji publicznej, porządku publicznego i służb ratowniczych.

**9) potrzeby interesu publicznego:**

Potrzeby interesu publicznego realizowane są w szczególności poprzez zagwarantowanie rezerw terenowych oraz określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, w tym:

a) wyznaczenie terenów dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-jezdnych zgodnie z przepisami obowiązującego prawa (m.in. wyznaczenie dróg publicznych o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych) oraz ustalenie dla nich zasad kształtowania przestrzeni publicznej,

b) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów poprzez drogi publiczne i publiczne ciągi pieszo-jezdne,

c) wyznaczenie terenów usług publicznych.

W interesie publicznym leży również ochrona wartości kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych, co zostało uwzględnione w planie.

**10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Realizacja ustaleń planu związanych z rozwojem terenów zabudowy wiązać się będzie z potrzebą rozwoju sieci infrastruktury. W sołectwie Zasole Bielańskie sieci infrastruktury technicznej są dobrze rozwinięte i możliwy jest ich dalszy rozwój. W planie ustalono utrzymanie istniejących i realizację nowych elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i terenów pieszo-jezdnych, natomiast w pozostałych terenach z zastrzeżeniem, iż planowane trasy lub lokalizacje nie kolidują z pozostałymi ustaleniami planu.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zostały określone w rozdziale 12 planu i dotyczą zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, cieplną, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych oraz dostępu do sieci telekomunikacyjnych, których rodzajem są sieci szerokopasmowe.

**11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez:

a) ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków,

b) sporządzenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując jednocześnie złożone wnioski,

c) ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu,

d) wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

e) przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami,

f) rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu zostały również zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Wilamowice.

**12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu planu została przeprowadzona zgodnie z brzmieniem art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

W ramach jawności została zapewniona możliwość składania wniosków i uwag do planu, a także została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405) przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

**13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Możliwość i warunki prowadzenia właściwej gospodarki z zakresu zaopatrzenia w wodę zapewniają ustalenia zawarte w rozdziale 12 planu dotyczące dopuszczenia w terenach planu lokalizacji infrastruktury technicznej oraz zapewnienia wody do celów bytowo-komunalnych w pierwszym rzędzie z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej. Istniejąca sieć wodociągowa, po rozbudowie, będzie zapewniać zaopatrzenie w wodę zabudowie planowanej w obszarze planu.

**2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 - ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag**

Wymóg ustalenia przeznaczenia terenu lub określenia potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, uwzględniającego interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego

zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne spełniono poprzez:

a) zainicjowanie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu zaktualizowania przeznaczeń terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania, w tym wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, przy uwzględnieniu różnych grup interesariuszy, równoczesnej ochronie walorów środowiskowych, krajobrazowych i kulturowych gminy oraz zagwarantowaniu właściwej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej;

b) ustalenie w projekcie planu przeznaczeń poszczególnych terenów i sposobu ich zagospodarowania, wyznaczenie wskaźników i parametrów zabudowy, w tym wysokości i formy zabudowy, intensywności zabudowy, geometrii dachów i linii zabudowy, mając na uwadze przepisy z zakresu ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego oraz ochrony przyrody, a także stan własności gruntów ze szczególnym uwzględnieniem własności osób fizycznych i prawnych (własności prywatne), co znalazło odzwierciedlenie w prognozie finansowej,

c) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane na podstawie: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilamowice, wniosków osób prywatnych, instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, a także sporządzonych materiałów planistycznych, w tym szczegółowej inwentaryzacji urbanistycznej; dane te zostały zaktualizowane podczas opracowania planu oraz powiązanych z nim opracowań, takich jak prognoza oddziaływania planu na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

**3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 – uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy.**

Realizację wymogów wynikających z art. 1, ust. 4 ustawy w projekcie planu uwzględniono w następujący sposób:

a) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zapewnia dostępność komunikacyjną terenów zabudowy poprzez istniejący, ukształtowany system komunikacji drogowej uzupełniony o planowane drogi. Rozwój terenów zabudowanych został zaplanowany tak, by maksymalizować obsługę komunikacyjną z istniejącego układu drogowego: nowe tereny zabudowy wyznaczono w sąsiedztwie istniejących dróg i istniejącej zabudowy, głównie na zasadzie uzupełnienia luk w zabudowie lub umożliwienia zabudowy w kolejnej linii od strony drogi publicznej.

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Nowa zabudowa zlokalizowana została w zasięgu dogodnego dojścia do podstawowego publicznego układu drogowego, umożliwiającego realizację transportu zbiorowego.

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

Ścieżki piesze i rowerowe dopuszczono w terenach dróg publicznych i publicznych ciągach pieszo-jezdnych. W pozostałych terenach również umożliwiono realizację powierzchni pieszych i rowerowych.

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:

Obszar planu jest terenem częściowo zainwestowanym, w związku z czym planowana nowa zabudowa stanowi kolejne linie zabudowy lub uzupełnienia luk w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

W bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę w ramach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilamowice stwierdzono potrzebę wyznaczenia nowej zabudowy na terenach położonych poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Tereny nowej zabudowy wyznaczone zostały w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci

komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wymagania efektywnego i racjonalnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ wykorzystuje naturalne predyspozycje terenu pod planowane zagospodarowanie terenu, z dostępem do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

**4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

Na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w 2012 r. opracowane zostało „Badanie w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w kontekście zasadności przystąpienia do sporządzenia zmian dokumentów planistycznych w gminie Wilamowice".

Projekt planu miejscowego jest zgodny z ww. badaniem. Analizy przeprowadzone w toku badania stwierdziły, że polityka przestrzenna gminy określona w obowiązującym wówczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilamowice zawiera ustalenia uzasadniające potrzebę sporządzenia zmiany planu dla sołectwa Zasole Bielańskie. Sporządzenie zmiany planu uzasadniają ponadto oczekiwania mieszkańców Gminy, wyrażone w przeanalizowanych wnioskach do zmiany przeznaczenia terenów. Zgodnie z analizą zmiana planu umożliwi:

a) racjonalne wykorzystanie obszaru sołectwa,

b) kształtowanie zabudowy w sposób uwzględniający potrzebę rozbudowy układu przestrzennego dla osiągnięcia celów rozwoju,

c) ustalenie zasad kompozycji przestrzennej, ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych,

d) integrację przestrzenną i funkcjonalną terenów poprzez uzupełnienie powiązań kompozycyjnych, infrastrukturalnych, komunikacyjnych,

e) poprawę wizerunku gminy,

f) rozwiązanie problemów komunikacyjnych i infrastrukturalnych,

g) zaspokojenie zgłoszonych potrzeb inwestycyjnych zgodnych z polityką przestrzenną przyjętą w studium,

h) uzupełnienie niedostatków w zakresie dostępności usług.

**5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ na finanse publiczne został określony w prognozie skutków finansowych wynikających z uchwalenia planu. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych" opracowaną na potrzeby projektu planu, prognozowanym skutkiem uchwalenia planu będą wydatki związane z infrastrukturą techniczną oraz drogami publicznymi. Saldo wydatków i dochodów nie wpłynie niekorzystnie na finanse gminy. Źródłem finansowania inwestycji infrastrukturalnych będą, oprócz środków własnych gminy, środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych.