

**Urząd Gminy**  
**w/m**

**W Y P I S**  
**Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**DLA OBSZARU G M I N Y W I L A M O W I C E**  
**OBEJMUJĄCEGO MIASTO PISARZOWICE**  
**ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XLIX/395/18**  
**RADY MIEJSKIEJ W WILAMOWICACH**  
**z dnia 23 maja 2018 r.**

dla działki nr 1993/1 i 1994/3 w Pisarzowicach,  
ustalenia planu są następujące:

I. P/1.UP – tereny zabudowy usług publicznych  
- nieprzekraczalne linie zabudowy  
- strefa ochrony kompozycji układu osadniczego

II. P/2.KDL – tereny dróg publicznych lokalnych

III. P/13.KDX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných

§ 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) strefy ochrony kompozycji układu osadniczego;
  - 5) strefy ochrony ekspozycji zabudowy zabytkowej;
  - 6) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie;
  - 7) stanowiska archeologiczne wraz ze strefą ochrony;
  - 8) zasięg pięćdziesięciu metrów od terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia podstawowego ZC;
  - 9) zasięg stu pięćdziesięciu metrów od terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia podstawowego ZC;
  - 10) strefy ochrony alei drzew;
  - 11) strefa ochrony pośredniej ujęcia „Zasole”.
2. Oznaczenia występujące na rysunku planu nie będące ustaleniami planu:
- 1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;
  - 2) złoża surowców ilastych:
    - a) „Pisarzowice I” - złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej o eksploatacji zaniechanej,
    - b) „Pisarzowice II – poziom” - złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej, rozpoznane szczegółowo;
  - 3) punkty widokowe oraz panoramy widokowe;
  - 4) trasy rowerowe:
    - a) „Wilamowski szlak ogrodów”,
    - b) projektowany „Wilamowski szlak stawów”,
    - c) Śląskiej Sieci Tras Rowerowych PTTK;
  - 5) 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%);
  - 6) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych rozumiane zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, jako osuwiska aktywne okresowo i nieaktywne.

§ 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 letniskowej – ML;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej – MR;
- 5) tereny zabudowy usług – U;
- 6) tereny zabudowy usług publicznych – UP;
- 7) tereny zabudowy usług sportu – US;
- 8) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej – PU;



- 9) tereny infrastruktury technicznej – IT;
- 10) tereny oczyszczalni ścieków – IO;
- 11) tereny cmentarzy – ZC;
- 12) tereny zieleni przywodnej i nieurządzonej – ZN;
- 13) tereny zadrzewień i zieleni pozostałej – ZE;
- 14) tereny lasów – ZL;
- 15) tereny rolne – R;
- 16) tereny produkcji rolniczej zwierzęcej i roślinnej – RP;
- 17) tereny produkcji rolniczej roślinnej i ogrodniczej – RU;
- 18) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – WS;
- 19) tereny wód powierzchniowych śródlądowych związanych z produkcją i hodowlą ryb – WSR;
- 20) tereny dróg publicznych zbiorczych – KDZ;
- 21) **tereny dróg publicznych lokalnych – KDL;**
- 22) tereny dróg publicznych dojazdowych – KDD;
- 23) **tereny publicznych ciągów pieszko-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.

§ 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), łązienek, 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 2015 r. poz.478 z późn. zm.);
- 7) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych;
- 8) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane, w tym związane z wydarzeniami społecznymi, takie jak: namioty, wiaty handlowo-usługowe, wiaty gastronomiczne i kioski;
- 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 sztyldów:

- 1) zakazuje się:
  - a) wszelkich reklam w terenach ZC, ZL, ZE, R, WS, WSR,
  - b) wszelkich reklam wolnostojących i wielkoformatowych w terenach MN, ML, UP,
  - c) reklam zintegrowanych z budynkami i innymi budowlami na budynkach wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektach zabytkowych objętych ochroną w planie,
  - d) zasłaniania reklamami całości lub przeważających powierzchni elewacji budynków od strony przestrzeni publicznych,
  - e) zasłaniania reklamami bądź sztyldami otworów okiennych lub przeszkleń w budynkach, detali architektonicznych na elewacjach,
  - f) umieszczania reklam oraz sztyldów 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 sztyldach i reklamach;

2) dopuszcza się:

a) umieszczanie znaków firmowych w postaci liter lub logotypów na budynkach 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.

§ 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 oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz budowl i 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, z zastrzeżeniem iż nie dotyczy to magazynowania odpadów oraz przechowywania celem przekazania do miejsca przeznaczenia odpadów w rozumieniu ustawy o odpadach;

4) zakazuje się lokalizacji nowych 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 ochrony 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 oraz ML;

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 terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, istniejącej zieleni przyrodnej i śródpolnej.

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

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

7. W zakresie ochrony krajobrazu:

1) wyznacza się strefy ochrony alei drzew, dla których ustala się:

a) ochronę i utrzymanie istniejących szpalerów drzew,

b) nasadzenia zamienne w przypadku choroby lub zamierania drzew,

c) nasadzenia zamienne w przypadku wycinki drzew spowodowanej przebudową drogi;

2) wskazuje się punkty widokowe oraz panoramy widokowe;

3) wskazuje się trasy rowerowe:

a) „Wilamowski szlak ogrodów”,

b) projektowany „Wilamowski szlak stawów”,

c) Śląskiej Sieci Tras Rowerowych PTTK.

**§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: P/1.UP ÷ P/3.UP ustala się:**

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usług publicznych, takich jak szkoły, przedszkola, obiekty kultury religijnej, 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 15 m,

b) procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 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) lokalizowania dla nowej zabudowy, co najmniej jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>,
- i) kompleksowego zagospodarowania nieruchomości szczególnie od strony przyległej doń przestrzeni publicznej, w postaci rozwiązań terenowych, nawierzchni, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej;
- 5) 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.

**§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P/1.KDL ÷ P/10.KDL ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: drogi publiczne lokalne;
- 2) przynależne zagospodarowanie terenu wymienione w § 3 ust. 1 pkt 14;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 12 m do 17 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zwężeniami w rejonie istniejącej zabudowy zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
- 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.

**§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P/1.KDX ÷ P/26.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.

§ 34. 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 m<sup>2</sup>.

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.

§ 35. 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.

§ 36. 1. Obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez: drogę wojewódzką i drogi powiatowe.

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

3. Dla wyznaczonych w planie terenów komunikacji drogowej - KDZ, KDL, KDD i KDX obowiązują ustalenia zawarte w paragrafach od 29 do 32.

§ 37. 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.

§ 38. 1. Ustala się, że poza wyznaczonymi na rysunkach 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.

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

§ 48. W obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów, z dopuszczeniem tymczasowego zagospodarowania placu budowy.

§ 49. 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%.

Za zgodność:

**ZASTĘPCA BURMISTRZA**

*mgr inż. Stanisław Gawlik*

Załącznik: wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Otrzymują:

1. Adresat
2. SG a/a IDz

Zwolniono z opłaty skarbowej (art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16.11.2006 o opłacie skarbowej Dz. U. z 2016r., poz. 1827).





**WYRYS  
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**DLA OBSZARU GMINY WILAMOWICE  
OBEJMUJĄCEGO SOŁECTWO PISARZOWICE  
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XLIX/395/18  
RADY MIEJSKIEJ W WILAMOWICACH**

**z dnia 23 maja 2018 r.**

**Skala 1:2000**





