

## WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WILAMOWICE

(Uchwała Rady Miejskiej w Wilamowicach Nr XX/159/2004 z dnia 23 lipca 2004)





## WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WILAMOWICE

(Uchwała Rady Miejskiej w Wilamowicach Nr XX/159/2004 z dnia 23 lipca 2004)





1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU – Tereny zabudowy wielofunkcyjnej**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) zabudowę mieszkaniowo-usługową,
    - b) zabudowę usługową – obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, w szczególności: oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, administracji i bezpieczeństwa,
    - c) zabudowę usługową – obiekty i urządzenia umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych oraz usługi wbudowane w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, obsługi finansowej, edukacji, kultury, rozrywki, obsługi turystyki, ochrony zdrowia oraz biura,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
    - b) zieleń urządzoną: zieleńce i skwery,
    - c) ulice dojazdowe, miejsca postojowe i parkingi,
    - d) garaże i inne pomocnicze obiekty gospodarcze dla mieszkalnictwa i usług,
    - e) ciągi piesze i rowerowe
    - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów **MU** obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) zespołów garaży boksowych,
  - 2) zabudowy zagrodowej,
  - 3) otwartych placów składowych.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu **MU**:
  - 1) partery istniejących budynków – w miarę możliwości technicznych – powinny być przeznaczone pod funkcje usługowe,
  - 2) udział projektowanych funkcji usługowych stanowić powinien w nowo realizowanych budynkach nie mniej niż 20% powierzchni terenu działki lub powierzchni użytkowej obiektu,
  - 3) obowiązuje utrzymanie lub ukształtowanie pierzei zabudowy w Rynku,
  - 4) utrzymuje się istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny, a w przypadku jego modernizacji obowiązuje poprawa estetyki i standardu technicznego:
    - a) maksymalna wysokość budynku pozostaje do utrzymania,
    - b) dopuszcza się docieplenie budynków, dobudowę nowych logii i balkonów, przeszklenie istniejących logii,
    - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych elewacji powinna być utrzymana w kolorach stonowanych,
  - 5) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość budynków usytuowanych w Rynku, powinna być zbliżona do przeciętnej wysokości budynków tworzących daną pierzeję,
    - b) wysokość pozostałych budynków nie może przekraczać wysokości budynków zlokalizowanych przy danej pierzei Rynku lub ulic,
    - c) dachy nowych oraz przebudowywanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków mieszkalno-usługowych dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 30°-45°, z wysuniętymi okapami,
    - d) dachy nowych oraz przebudowywanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych wolno stojących obiektów usługowych należy wznosić jako dwuspadowe, symetryczne, z dopuszczeniem jedno- i wielospadowych, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 15°-30°,
    - e) kolorystyka materiałów wykończeniowych powinna być utrzymana w następujących kolorach: pokrycie dachu w kolorach czerwono-brązowym, brązowym, zielono-brązowym, wykończenie elewacji w kolorach stonowanych,
    - f) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.



## PM – Tereny przestrzeni publicznej – Rynek, w tym:

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

## KZ – droga klasy Z

3. Ustala się jako obowiązujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas ulic i dróg oraz linii kolejowych:

1) ulice (drogi) klasy Z (zbiorcze)	20 m
2) ulice klasy L (lokalne)	12 m
3) drogi klasy L (lokalne)	15 m
4) ulice klasy D (dojazdowe)	10 m
5) drogi klasy D (dojazdowe)	15 m

Przebiegi linii rozgraniczających dróg i ulic określa rysunek planu.
4. Linie rozgraniczające tereny tras komunikacyjnych wyznaczają tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych.
5. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
  - 1) w formie zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic klas Z, L i D,
  - 2) w formie parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic klasy D.
6. Urządzeniami towarzyszącymi przeznaczeniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych jako KZ, KL i KD mogą być:
  - 1) ciągi piesze i rowerowe,
  - 2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
  - 3) zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi,
  - 4) zieleń o charakterze izolacyjnym,
  - 5) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
  - 6) elementy małej architektury.
7. Urządzeniami towarzyszącymi przeznaczeniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych jako KS mogą być:
  - 1) zieleń przydrożna o charakterze izolacyjnym,
  - 2) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej (ekrany środowiskowe).
6. Układ drogowy dopełniają istniejące ulice dojazdowe do poszczególnych enklaw zabudowy; na nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę układ drogowy może być uzupełniony o odcinki dróg i ulic dojazdowych do pojedynczych działek, zapewniające ich prawidłową obsługę komunikacyjną. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być



dostosowane do potrzeb; nie powinny być one mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach dotyczących dróg pożarowych.

7. Przebiegów ciągów rowerowych nie oznaczono; przewiduje się możliwości prowadzenia ich jako:
  - 1) wydzielone drogi rowerowe,
  - 2) pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni,
  - 3) ciągi pieszo-rowerowe bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego,
  - 4) oznakowane trasy rowerowe prowadzone ulicami i drogami o małym natężeniu ruchu.
8. Ustala się obowiązek zapewnienia przez użytkowników poszczególnych działek w ich obrębie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów według wskaźników:
  - 1) tereny UU:  
25 m.p./ 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej + 30 m.p. / 100 zatrudnionych
  - 2) tereny PU:  
20 m.p. / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej + 25 m.p./ 100 zatrudnionych.

#### **Strefa częściowej ochrony konserwatorskiej.**

oznaczoną na rysunku planu, w celu ochrony obiektów i obszarów o istotnych walorach zabytkowych o wartościach lokalnych oraz terenów bezpośredniego otoczenia obiektów objętych strefami ścisłej ochrony konserwatorskiej.

- 5) W granicach strefy częściowej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące wymagania:
  - 1) dla obszaru Wilamowic i terenów o szczególnym znaczeniu dla zespołów i obiektów zabytkowych za wyjątkiem cmentarzy:
    - a) zachowuje się cechy stylowe formy architektonicznej obiektów wymienionych w § 8 ust.1,
    - b) zakazuje się dokonywania zmian w zakresie przebiegu historycznych dróg oraz utrzymuje się historyczny układ działek,
    - c) dopuszcza się modernizację i przebudowę obiektów zabytkowych pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych formy architektonicznej tych obiektów takich jak: kształt okien i drzwi, rytmika podziałów elewacji, gabaryt pionowy,
    - d) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów wymienionych w § 8 ust.1 pod warunkiem, że kształtowanie formy architektonicznej nastąpi w nawiązaniu do zasadniczych cech formy architektonicznej tych obiektów i nie spowoduje obniżenia wartości kulturowych ich otoczenia,
  - 2) dla zabytkowych cmentarzy i alei:
    - a) zachowuje się zabytkowe rozplanowanie cmentarzy i elementy małej architektury z nakazem sukcesywnej ich odnowy,
    - b) utrzymuje się istniejące zespoły zieleni z możliwością uzupełniania zieleni,
  - 3) projekty zmian dotyczące przekształceń zespołów dworsko-parkowych, obiektów wymienionych w § 8 ust.1 i terenów o szczególnym znaczeniu dla zespołów i obiektów zabytkowych, zabytkowych cmentarzy i alei wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 4) prace wycinkowe i pielęgnacyjne drzewostanu w granicach wymienionej strefy wymagają opinii organów do ochrony zabytków.
- 6) W granicach strefy częściowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ponadto ustalenia rozdziału III, stosownie do określonego przeznaczenia terenu.