

BURMISTRZ WILAMOWIC

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA  
OBSZARU GMINY WILAMOWICE  
OBEJMUJĄCEGO SOŁECTWO DANKOWICE**

**TEKST PLANU**

Główny projektant:

*mgr inż. arch. Ewa Arvay- Podhalańska-członek Izby Urbanistów KT-181*

Zespół projektowy:

*dr inż. arch. Bogusław Podhalański- członek Izby Urbanistów KT-328*

*mgr inż. Jerzy Dukała*

*mgr inż. Roman Cyza*

*mgr inż arch .Adam Podhalański*

Opracowanie komputerowe:

*mgr inż. arch. Paweł Jaworski, mgr inż. arch. Małgorzata Łukowicz*

**urbiplan**

STUDIO URBIPLAN Sp. z o.o.

Studio Urbiplan Sp. z o.o. ul.Lindego 5, 30-148 Kraków email: urbiplan@gmail.com

2008 -2011

**Uchwała Nr VI/39/11  
Rady Miejskiej w Wilamowicach  
z dnia 16 marca 2011 r.**

**w sprawie**

**zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
obszaru gminy Wilamowice obejmującego sołectwo Dankowice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.) w związku z art.4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U z 2010 r. Nr 130, poz.871), art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. ze zm.)

Rada Miejska w Wilamowicach  
uchwala co następuje:

**Rozdział I  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Wilamowice obejmującego sołectwo Dankowice, zwaną dalej zmianą planu, w związku z uchwałą Nr XXXVII/322/06 Rady Miejskiej w Wilamowicach z dnia 22 lutego 2006 roku, po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilamowice.
2. Zmiana planu obejmuje obszar sołectwa Dankowice o zasięgu określonym granicami na rysunku zmiany planu, który stanowią załączniki Nr 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7 do uchwały.

**§ 2.**

1. Integralnymi częściami uchwały jest rysunek zmiany planu w skali 1:1000 określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, stanowiący załączniki Nr 1/1,1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7 do uchwały.
2. Następujące elementy na rysunku zmiany planu są jego ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granice obszaru objętego zmianą planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) strefa ochrony krajobrazu,
  - 5) granice strefy potencjalnej uciążliwości trasy komunikacyjnej KS.
3. Ustaleniem obowiązującym wynikającym z przepisów odrębnych jest granica obszaru NATURA 2000 Stawy w Brzeszczach PLB 120009.
4. Na mocy przepisów odrębnych obowiązuje strefa ograniczonej zabudowy wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV i pas ochronny wzdłuż ciekłu, oznaczone na rysunku zmiany planu.
5. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2, pkt 2), w następujący sposób:
  - 1) **01.1 - 01.5MN1, 01.1 - 01.05MN2**– Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rekreacyjnej,

- 2) **01.1-01.3KDW** – Tereny dróg wewnętrznych,
- 3) **01.1WS** – Tereny wód powierzchniowych.

### §3.

1. Do zmiany planu załącza się aneks, niebędący ustaleniami zmiany planu, który stanowi mapa w skali 1:10 000 przedstawiająca zasady obsługi infrastrukturą techniczną sołectwa Dankowice, w tym przebiegi tras infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń technicznych. Szczegółowy przebieg sieci oraz lokalizacja tych urządzeń zostanie uściślona na etapie opracowania projektu budowlanego, z zachowaniem tych warunków, o których mowa w zmianie planu.
2. Załącznikami do uchwały, niebędące ustaleniami zmiany planu, są:
  - 1) załącznik nr 2 do uchwały zawiera wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilamowice – element rysunku zmiany planu,
  - 2) załącznik nr 3 do uchwały przedstawia sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
3. Do informacji uzupełniających, niestanowiących ustaleń zmiany planu należą przedstawione na rysunku zmiany planu:
  - 1) oznaczenia według aktualnie obowiązującego planu miejscowego.
  - 2) informacja GDDK i A o terenach objętych zał. 1/7.
4. Oznaczenia cyfrowo - literowe terenów zawierają w podanym poniżej porządku:
  - 1) oznaczenie cyfrowe informujące o położeniu wyznaczonego terenu w granicach sołectwa, odpowiednio 01 –Dankowice,
  - 2) oznaczenie cyfrowe następujące po kropce określają indywidualny numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu w sołectwie, wyróżniający ten teren spośród innych terenów; np. zapis 01.1 – 01.5 MN1 należy odczytywać jako dotyczący wszystkich terenów o danym przeznaczeniu o numerach porządkowych od 1 do 5 w sołectwie.
  - 3) oznaczenie literowe lub literowo - cyfrowe określające rodzaj przeznaczenia terenu określające rodzaj przeznaczenia, stosownie do ustaleń § 2 ust.5.

### § 4.

1. Na ustalenia o przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i warunkach zabudowy terenów, wyznaczonych na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, składają się obowiązujące w zmianie planu:
  - 1) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale I,
  - 2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze zmiany planu miejscowego zawarte w rozdziale II,
  - 3) ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów, zawarte w rozdziale III,
  - 4) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale IV.
2. Ustalenia zmiany planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej zmiany planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów nie mogą naruszać ustaleń, o których mowa w ust.1 i 2.

### § 5.

1. Jeżeli jest mowa o:
  - 1) **zmianie planu** –należy przez to rozumieć tekst i rysunek zmiany planu,
  - 2) **tekście zmiany planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały,
  - 3) **rysunku zmiany planu** - należy przez to rozumieć załączniki Nr 1/1- Nr 1/7,
  - 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który jako ustalony zmianą planu jest jedyny lub przeważający na danym terenie

- wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego lub towarzyszącego, wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
  - 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w zmianie planu, ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tej zmiany planu,
  - 7) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i zakresem projektu zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,
  - 8) **działce budowlanej** – należy przez to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na terenie inwestycji, liczoną po zewnętrznym ich obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszów, podcieni czy przejazdów – po obrysie ich wyższych kondygnacji,
  - 10) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu inwestycji lub działki budowlanej,
  - 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu najniższej położonego terenu przy budynku do najwyższej położonego punktu zwieńczenia budynku (kalenicy dachu względnie do gzymsu lub górnej attyki); przy czym nie uważa się za najniższej położony teren przy budynku zagłębienia związane z jazdem do garażu podziemnego oraz z zejściem do piwnic, a także sztucznie wykonanych wcięć terenowych,
  - 12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmiany planu linie, poza którymi nie można sytuować budynku i innych obiektów kubaturowych w projekcie zagospodarowania działki lub terenu objętego inwestycją, odnoszące się do nowych budynków lub rozbudowywanych i innych obiektów kubaturowych,
  - 13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub terenu inwestycji przylegającą do drogi z której odbywa się główny wjazd lub wejście,
  - 14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły zadrzewień, zakrzewień bądź zieleni niskiej, skomponowane pod względem estetycznym i plastycznym,
  - 15) **zabudowie biologicznej** cieków - należy przez to rozumieć roślinność zaroślową i trawiastą zgodną z warunkami siedliskowymi,
  - 16) **zabudowie rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć budynek rekreacji indywidualnej przeznaczony do czasowego wypoczynku rodzinnego,
  - 17) **dojazdach** (nie wydzielonych) – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu istniejące i możliwe do realizacji dojazdy wewnętrzne i służebne przejazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną obiektów w obrębie wyznaczonych zmianą planu terenów lub terenów inwestycji,
  - 18) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie prowadzącą do naruszenia obowiązujących standardów jakości środowiska oraz emisji odorów,
  - 19) **zabudowie usług podstawowych** - należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej lub wydzielone lokale użytkowe z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwe usługi dla ludności,
  - 20) **zabudowie rzemiosła usługowego** - należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej lub wydzielone lokale użytkowe z zakresu rzemiosła nieprodukcyjnego tzn. o charakterze wykonawczym, konserwacyjnym, naprawczym z wyłączeniem rzemiosła mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 21) **aktualnie obowiązującym planie miejscowym** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Wilamowice obejmującego sołectwo Dankowice, przyjęty uchwałą Nr XVIII/142/2004 Rady Miejskiej w Wilamowicach z dnia 7 maja 2004 r.

## § 6

1. Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości oraz podziałów nieruchomości w terenach przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne:
  - 1) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną,
  - 2) kąt zawarty pomiędzy nowo wydzielanymi granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
  - 3) obowiązują minimalne powierzchnie i szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów, z zastrzeżeniem pkt.4) i ust.2 i 3,
  - 4) ze względu na specyfikę terenu oraz jego funkcję nie określa się minimalnej wielkości działek dla terenów kategorii **WS,KDW**.
2. Ustalone w zmianie planu minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.
3. Ustalone w zmianie planu minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.
4. Na obszarze objętym zmianą planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów gospodarki nieruchomościami.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia obowiązujące na całym obszarze zmiany planu**

#### **I. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

## § 7.

1. W obrębie całego obszaru objętego zmianą planu ustanawia się zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>.
2. W obrębie całego obszaru objętego zmianą planu nie występują tereny, które są przestrzeniami publicznymi.

## § 8.

Jako zgodne ze zmianą planu uznaje się:

- 1) wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych, dojazdów do działek budowlanych i ciągów pieszo - jezdnych w obrębie terenów, o których mowa w rozdziale III, zapewniających ich prawidłową obsługę komunikacyjną,
- 2) wyznaczenie innego przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, według zasad o których mowa w rozdziale II, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami zmiany planu,
- 3) realizację obiektów służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed zagrożeniem powodziowym.

## § 9.

1. Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) istniejąca zabudowa i urządzenia mogą być remontowane, przebudowywane, rozbudowywane i nadbudowywane z zachowaniem ustaleń w zakresie zasad, warunków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych wydzielonych kategorii terenów; w zakresie formy

- objektów, w tym formy dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej formy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
- 2) dopuszcza się urządzenie drugiej linii zabudowy i wtórny podział działek pod warunkiem uprzedniego ustalenia dostępu tych działek do drogi publicznej,
  - 3) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
  - 4) na terenach zdrenowanych przy lokalizacji obiektów budowlanych obowiązuje uwzględnianie urządzeń melioracyjnych,
  - 5) nie ustala się w granicach obszaru objętego zmianą planu sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 6) w granicach stref oznaczonych na rysunku zmiany planu, obowiązują ustalenia dla stref oraz ustalenia zawarte w rozdziale III, stosownie do określonego przeznaczenia terenu.
2. Ustala się elementy kompozycji przestrzennej i zasady ich kształtowania:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – określające dopuszczalne położenie nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych względem dróg,
  - 2) obowiązuje zakaz lokalizowania nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

## §10.

Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące zasady:

1. w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom:
  - 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
  - 2) dla nowych terenów wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
  - 3) nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
2. w zakresie przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom, w szczególności ochrony przed zagrożeniem powodzią:
  - 1) w granicach terenów oznaczonych symbolem **01.1 - 01.5MN2** wznoszenie obiektów budowlanych wymaga stosowania warunków, o których mowa w § 21 ust.4.

## II. Zasady ochrony środowiska i przyrody

### §11.

1. Wskazuje się obszar chroniony NATURA 2000 Stawy w Brzeszczach obejmujący tereny oznaczone na załączniku 1/1 i 1/2 oraz 1/5 (częściowo). Wyklucza się podejmowanie działań, które mogłyby pogorszyć stan siedlisk gatunków i wpływać negatywnie na gatunki, dla ochrony, których ustanowiono obszar chroniony NATURA 2000 Stawy w Brzeszczach.
2. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych, obowiązują następujące zasady:
  - 1) zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów techniczno - budowlanych,
  - 2) zachowanie istniejących cieków wraz z ich zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych, z zastrzeżeniem pkt.3) i 4),
  - 3) wyznacza się pasy ochronne wzdłuż cieków o szerokości 5 m od górnej krawędzi cieku w celu prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych oraz ochrony otuliny biologicznej cieku z wykluczeniem zabudowy z wyłączeniem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ogrodzeń i obiektów małej architektury; gradzenie nieruchomości wzdłuż cieku zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego,
  - 4) zakaz zabudowy, gradzenia i innej działalności powodującej degradację szaty roślinnej porastającej skarpy koryt cieków; regulacje techniczne cieków powinny

- być ograniczone do niezbędnych, pod warunkiem utrzymania obudowy biologicznej cieków, oraz więzi hydrologicznej koryt z otoczeniem,
- 5) budowa i przebudowa obiektów budowlanych nie może prowadzić do przerwania ciągłości systemu i zniszczenia urządzeń melioracyjnych,
  - 6) selektywne zdejmowanie próchnicznej warstwy gleby przy realizacji inwestycji i wykorzystanie jej dla kształtowania zieleni, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie prawa ochrony środowiska,
  - 7) wykorzystanie mas ziemnych, przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji do prac niwelacyjnych bądź rekultywacji terenów zdegradowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie gospodarki odpadami,
  - 8) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.
3. W zakresie ochrony jakości wód ustanawia się następujące zasady:
- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby,
  - 2) podłączanie obiektów mieszkaniowych, usługowych i rzemieślniczych do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, sukcesywnie wraz z jego budową,
  - 3) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej zmianie planu.
4. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:
- 1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z art. 59 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* z wyjątkiem obiektów infrastrukturalnych, komunikacyjnych i innych służących celom publicznym,
  - 2) emisja zanieczyszczeń z lokalizowanych instalacji i urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 3) wyznacza się **strefę potencjalnej uciążliwości trasy komunikacyjnej KS** oznaczoną na rysunku zmiany planu, jako integralną część strefy ustalonej w aktualnie obowiązującym planie miejscowym,
  - 4) w granicach strefy, której mowa w pkt 3) w przypadku stwierdzenia uciążliwości trasy komunikacyjnej planowanej drogi S1 w obrębie istniejącej zabudowy oraz terenów przeznaczonych do zabudowy związanej z pobytem ludzi niezbędne jest wyposażenie trasy planowanej S1 w obiekty i urządzenia ograniczające uciążliwości do poziomu określonego w przepisach o ochronie przed hałasem,
  - 5) tereny o symbolu **01.1 - 01.5MN1, 01.1 - 01.5 MN2** przeznaczone w zmianie planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rekreacyjnej wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej.
5. W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacji określone w zmianie planu.

### III. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.

#### § 12.

1. W granicach obszaru zmiany planu nie występują obiekty wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków.
2. Ustanawia się **strefę ochrony krajobrazu**, oznaczoną na rysunku zmiany planu, jako integralną część strefy ustalonej w aktualnie obowiązującym planie miejscowym; w celu kompleksowego zachowania i ochrony przed degradacją wysokich wartości krajobrazu:

- 1) na terenach objętych strefą ochrony krajobrazu działaniem podstawowym jest ochrona wartości krajobrazu, w tym wartości widokowych,
- 2) w granicach strefy ochrony krajobrazu, w dostosowaniu do terenu objętego zmianą planu, obowiązują następujące wymagania:
  - a) obowiązuje kształtowanie formy architektonicznej obiektów, w tym ograniczenie wysokości zabudowy, zgodnie z ustaleniami wynikającymi z rozdziału III, stosownie do położenia i określonego przeznaczenia terenu,
  - b) obowiązuje sukcesywne kablowanie istniejących i nowych linii elektroenergetycznych niskich i średnich napięć oraz linii telekomunikacyjnych.
3. W granicach obszaru zmiany planu nie występują inne obiekty dziedzictwa kulturowego i dobra kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.

#### **IV. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej i komunalnej**

##### **§ 13.**

1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów objętych zmianą planu:
  - 1) zakłada się, że obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą planu będzie funkcjonować na dotychczasowych zasadach:
    - a) teren **01.1MN1** określony na załączniku nr **1/1** obsługiwany poprzez ul. Św. Maksymiliana Kolbe i istniejące drogi wewnętrzne,
    - b) teren **01.2MN1** określony na załączniku nr **1/2** obsługiwany poprzez ul. Kolejową,
    - c) tereny **01.1- 01.2MN2** określone na załączniku nr **1/3** i **1/4** obsługiwane poprzez ul. Kaniowską oraz ul. Nad Łękawką,
    - d) teren **01.3MN1** określony na załączniku nr **1/5** obsługiwany poprzez ul. Kaniowską i ul. Graniczną,
    - e) tereny **01.4 – 01.5MN1** określone na załączniku nr **1/6** obsługiwane poprzez ul. Polną i drogę wewnętrzną **01.1KDW**,
    - f) tereny **01.3 - 01.5MN2** określone na załączniku nr **1/7** obsługiwane poprzez ul. Farecką i ul. Kresową oraz **01.2- 01.3KDW** (odcinki ul. Kresowej).
  - 2) Obsługa komunikacyjna wskazana w pkt.1) określa bieżący stan, wymagany przy zagospodarowaniu zgodnym z planowanym przeznaczeniem terenu.
2. Układ drogowy z uwzględnieniem podziału na drogi publiczne i wewnętrzne stanowią następujące elementy:
  - 1) drogi publiczne istniejące,
  - 2) drogi wewnętrzne użytkowników i administratorów terenów o ustalonym w zmianie planu przebiegu **01.1 – 01.3KDW** jako dojazdy.
3. Budynki przy drogach powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, co najmniej:
  - 1) drogi (ulice) **KL** (nie objęte niniejszą zmianą planu i ustalone w aktualnie obowiązującym planie miejscowym) – 6 m,
  - 2) drogi (ulice) **KD** (nie objęte niniejszą zmianą planu i ustalone w aktualnie obowiązującym planie miejscowym) – 6 m,
4. Układ drogowy ustalony w zmianie planu może być rozbudowywany o drogi wewnętrzne, dojazdy do działek budowlanych i ciągi pieszo – jezdne. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb i nie powinny być one mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach techniczno – budowlanych.
5. Zabrania się dokonywania w pasie drogowym czynności, które mogłyby powodować niszczenie lub uszkodzenie drogi i jej urządzeń albo zmniejszenie jej trwałości oraz zagrażać bezpieczeństwu ruchu drogowego. W szczególności zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych, umieszczania urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.
6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych z zastrzeżeniem ust.3 lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu



- drogowego, w tym ogrodzeń - może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi.
7. Dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów usługowych obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc postojowych:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce (postojowe lub garażowe) na 1 lokal mieszkalny,
  - 2) dla obiektów usługowych 25 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 3 miejsca na 10 zatrudnionych.

#### § 14.

Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) głównym źródłem zasilania w wodę obszaru objętego zmianą planu będzie istniejący wodociąg komunalny zasilany z ujęć wód podziemnych i stacji uzdatniania w Dankowicach,
- 2) tereny **01.1 - 01.5MN1, 01.01 – 01.5MN2** będą zasilane poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej przebiegającej poza obszarem objętym zmianą planu oraz na tym obszarze,
- 3) zakłada się dla terenów zabudowy wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do zainwestowania budowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody,
- 4) dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości określonych przez dysponenta sieci,
- 5) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- 6) doprowadzenie wody na cele bytowe, gospodarcze i ochronę przeciwpożarową powinno nastąpić przy uwzględnieniu przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru.
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach z zakresu prawa budowlanego oraz przepisach techniczno - budowlanych.

#### § 15.

Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków z uwzględnieniem systemu kanalizacji sołectwa Dankowice:

1. Zastosowanie kanalizacji rozdzielczej z oddzielnym odprowadzeniem ścieków bytowych i opadowych:
  - 1) podstawowym sposobem odprowadzania ścieków bytowych będzie przewidywany system zbiorczej kanalizacji sanitarnej: grawitacyjny i grawitacyjno – ciśnieniowy,
  - 2) przyjmuje się dotychczasowy system kanalizacji sanitarnej w granicach sołectwa z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do oczyszczalni w Dankowicach wraz z jego rozbudową oraz małego lokalnego systemu z oczyszczalnią ścieków dla Kaniówka Dankowickiego,
  - 3) na terenach objętych zmianą planu, zaliczonych do terenów, gdzie nie przewiduje się zbiorczej kanalizacji sanitarnej przyjmuje się zastosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków zapewniających oczyszczenie ścieków do wymaganych parametrów oraz zastosowanie, z wykluczeniem terenu 01.1-01.2MN2, bezodpływowych zbiorników wybieralnych na ścieki, opróżnianych przez wywożenie na oczyszczalnię; zbiorniki bezodpływowe oraz wywóz ścieków winny spełniać warunki określone w przepisach z zakresu prawa budowlanego oraz przepisach techniczno - budowlanych,
  - 4) w przypadku realizacji kolektorów kanalizacji sanitarnej gminnej w przyległych ciągach komunikacyjnych do terenów **01.1 - 01.5MN1, 01.1 – 01.5MN2** obowiązuje podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej.
2. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:

- 1) nie dopuszcza się odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków opadowych, ani wód pochodzących z odwadniania gruntów,
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, okolicznych cieków i rowów,
- 3) wody opadowe z dróg **01.1-01.3KDW** należy odprowadzić do pobliskich cieków kolektorami kanalizacji deszczowej lub rowami przydrożnymi; jakość wód opadowych odprowadzanych do odbiornika powinna odpowiadać wymaganym parametrom.

#### § 16.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:

- 1) głównym źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja redukcyjno – pomiarowa w I stopnia w Dankowicach oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji,
- 2) wzdłuż gazociągów średniego i niskiego ciśnienia wybudowanych przed 11 grudnia 2001r. należy utrzymać ich strefy techniczne, a wzdłuż gazociągów wybudowanych po wymienionym terminie lub projektowanych – strefy kontrolowane; dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie tych stref w uzgodnieniu z operatorem sieci,
- 3) na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
- 4) dopuszczalne trasy gazociągów oraz lokalizacje stacji II stopnia nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami zmiany planu,
- 5) projektowane gazociągi należy układać poza obrębem linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

#### § 17.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetycznej:

- 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznych 110/15 kV usytuowanych poza obszarem objętym zmianą planu (GPZ Komorowice, RS Podleśna),
- 2) wzdłuż istniejących i projektowanych linii i obiektów elektroenergetycznych należy pozostawić strefy ograniczonej zabudowy, które wynoszą,
  - a) dla linii napowietrznych 15 KV – 16 m ( po 8 m z każdej strony osi trasy linii),
  - b) dla linii napowietrznych niskiego napięcia – 6 m ( po 3 m z każdej strony osi trasy linii),
  - c) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia – 2 m,
  - d) dla transformatorowych stacji SN/nN – 5 x 5 m.
- 3) warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt 2) określono w Polskich Normach (PN-E-05100-1, N SEP-E-003, N SEP-E-004), dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie strefy za zgodą administratora sieci,
- 4) dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizację napowietrznych i wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- 5) dopuszczalne trasy linii elektroenergetycznych oraz lokalizacje stacji transformatorowych nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami zmiany planu,
- 6) linie średniego i niskiego napięcia należy prowadzić poza pasem drogowym istniejących i projektowanych dróg, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 7) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

- 8) projektowane stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV należy wykonywać jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych lub jako stacje wolnostojące.

#### **§ 18.**

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie telekomunikacji oraz budowy i lokalizacji urządzeń i rozbudowy sieci:

- 1) zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej,
- 2) wskazuje się jako zasadę lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacji w obiektach budowlanych lub jako wolnostojące obiekty infrastruktury teletechnicznej, lokalizowanie zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych terenów, pod warunkiem nie naruszania pozostałych ustaleń zmiany,
- 3) przyjmuje się jako zasadę budowę linii telekomunikacyjnych jako linii doziemnych kablowych w **strefie ochrony krajobrazu**,
- 4) w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci przewodowej na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

#### **§ 19.**

Ustala się następującą zasadę zaopatrzenia w ciepło:

- 1) do celów grzewczych nowych obiektów budowlanych należy stosować źródła nieuciążliwe dla otoczenia: gaz, energię elektryczną lub inne paliwa ekologiczne,
- 2) w miejsce węglowych źródeł ciepła preferuje się wykorzystanie gazu, innych paliw ekologicznych lub energii elektrycznej.

#### **§ 20.**

1. Ustala się zasady gospodarki odpadami komunalnymi, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami. Ustala się usuwanie odpadów niebezpiecznych i związanych z działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki odpadami.
2. Ustala się obowiązek posiadania uregulowanego stanu formalno - prawnego w zakresie gospodarki odpadami przez prowadzącego działalność gospodarczą.
3. Obowiązuje zakaz składowania jakichkolwiek odpadów.
4. Obowiązuje nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów stałych.
5. Obowiązuje nakaz segregacji i gromadzenia odpadów zgodnie z przyjętym w terenie gminy systemem gospodarki odpadami komunalnymi.
6. Obowiązuje nakaz systematycznego wywozu odpadów bytowych przez jednostki posiadające stosowne zezwolenia na odbiór i transport odpadów.

### **Rozdział III**

#### **Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów**

#### **§ 21.**

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rekreacyjnej**, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **01.01 - 01.5MN1, 01.1 - 01.5MN2**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **01.1 - 01.5MN1, 01.1- 01.5MN2**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
    - b) zabudowa usług podstawowych oraz rzemiosła usługowego,
    - c) budynki rekreacyjne indywidualne.
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki mieszkalne wraz z obiektami gospodarczymi związanymi z produkcją rolną tworzące zabudowę zagrodową,
  - b) obiekty i urządzenia produkcji oraz przetwórstwa rolnego,
  - c) budynki gospodarcze i garaże,
  - d) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca postojowe, ciągi piesze,
  - e) obiekty małej architektury,
  - f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów **01.1 - 01.5MN1**, **01.1 - 01.5MN2** obowiązuje zakaz lokalizacji:
- 1) zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w układzie szeregowym,
  - 2) obiektów i urządzeń produkcji i przetwórstwa rolnego oraz rzemiosła usługowego, których potencjalna uciążliwość wykracza poza granice terenu, do których odnosi się tytuł prawny.
4. W granicach terenów **01.1 – 01.5MN2** wznoszenie obiektów budowlanych wymaga stosowania rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych i materiałowych uwzględniających możliwość okresowych wylewów wód i podtopień.
5. Ustala się następujące zasady, warunki parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów **01.1 - 01.5MN1**, **01.01 - 01.5MN2**:
- 1) budynki mogą być realizowane jako jednofunkcyjne lub wielofunkcyjne,
  - 2) obiekty przeznaczenia dopuszczalnego wymienione w ust.2, pkt 1) lit. b i pkt 2) lit. a i b nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej przekraczania standardów jakości środowiska,
  - 3) wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy zagrodowej - 1200 m<sup>2</sup>, a dla odrębnej zabudowy usługowej lub mieszkalnej z usługami - 1000 m<sup>2</sup>,
  - 4) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić co najmniej 18 m,
  - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 % powierzchni terenu inwestycji,
  - 6) minimalna powierzchnia terenu, jaką należy urządzić jako teren biologicznie czynny wynosi 50% powierzchni terenu inwestycji,
  - 7) niezbędne powierzchnie postojowe, o których mowa w § 13 ust. 7, powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej jako naziemne miejsca postojowe lub w garażu,
  - 8) obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów i urządzeń produkcji oraz przetwórstwa rolnego w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej,
  - 9) forma architektoniczna budynków mieszkalnych oraz mieszkalnych z usługami powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 11 m,
    - b) szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę wysokości budynku z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
    - c) dachy nowych budynków dwu – i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 25-45°, z możliwością doświetlenia; w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
    - d) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym,
    - e) kolorystyka elewacji stonowana.
  - 10) forma architektoniczna innych budynków powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 8,5 m, a dla obiektów gospodarczych i garaży – 6 m,
    - b) szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę wysokości budynku z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
    - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe,

- d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich za wyjątkiem budynków rekreacji indywidualnej; w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
  - e) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce.
- 11) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych ścian plastikowych listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

#### **§ 22.**

1. Wyznacza się **Tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **01.1 – 01.3KDW** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi wewnętrzne jako dojazdy.
2. Urządzeniami o przeznaczeniu podstawowym w obrębie linii rozgraniczających dróg (ulic) mogą być odpowiednio elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu oraz urządzenia techniczne dróg.
3. Ustala się jako obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających drogi **01.1-01.3KDW** zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
4. Drogi wewnętrzne powinny mieć zapewnione wymagane parametry przestrzenne i dostępność - zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego oraz przepisami techniczno – budowlanymi.
5. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg wewnętrznych dopuszcza się:
  - 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami za zgodą administratora drogi,
  - 2) zieleń o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym.
6. Ustala się lokalizację ogrodzeń poza liniami rozgraniczającymi dróg. Dopuszcza się lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, za zgodą zarządcy drogi.

#### **§ 23.**

1. Wyznacza się **Tereny wód powierzchniowych** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **01.1 WS**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **01.1WS**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: pod cieki wodne wraz z zabudową biologiczną,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) urządzenia wodne,
    - b) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,
    - c) urządzenia rekreacyjne,
    - d) drogi wewnętrzne, dojazdy,
    - e) przeprawy mostowe,
    - f) obiekty i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej.
3. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu **01.1 WS**:
  - 1) zakaz odprowadzania do cieku nie oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych,
  - 2) zakaz prowadzenia prac naruszających stabilność linii brzegowej naturalnych cieków,
  - 3) utrzymanie zabudowy biologicznej z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej.

### **Rozdział IV Przepisy końcowe**

#### **§ 24.**

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

- 1) dla terenów **01.1 – 01.5MN1** i **01.1 – 01.5MN2** – w wysokości 30%, słownie trzydzieści procent,
- 2) pozostałe wyznaczone tereny - w wysokości 15%, słownie piętnaście procent.

**§ 25.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wilamowic.

**§ 26.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej opublikowania.

**§ 27.**

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wilamowice.