

BURMISTRZ WILAMOWIC

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

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/40/11 Rady Miejskiej w Wilamowicach

z dnia 16 marca 2011 r.

w sprawie

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Wilamowice obejmującego sołectwo Pisarzowice

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80 poz. 717z 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 Pisarzowice, zwaną dalej zmianą planu, w związku z uchwałą Nr XXXVII/323/06 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 Pisarzowice 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, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20,1/21, 1/22, 1/23, 1/24 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, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20,1/21, 1/22, 1/23, 1/24 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) granice strefy ochrony archeologicznej.
3. Na mocy przepisów odrębnych obowiązują, oznaczone na rysunku zmiany planu:
 - 1) strefa ograniczonej zabudowy wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
 - 2) strefa techniczna wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - 3) pas ochronny wzdłuż cieku.
4. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2, pkt 2), w następujący sposób:
 - 1) **03.1-03.18MN1, 03.1MN2, 03.1-03.17MN3**, – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rekreacyjnej,

- 2) **03.1-03.2MN4** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- 3) **03.1KDD, 03.1- 03.2KDW, 03.4- 03.11KDW**– Tereny dróg publicznych i wewnętrznych,
- 4) **03.1-03.3R1**. – Tereny rolnicze,
- 5) **03.1-03.3ZL** - Tereny lasów,
- 6) **03.1-03.2WS** - 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 Pisarzowice, 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.
4. Oznaczenia cyfrowo - literowe terenów zawierają w podanym poniżej porządku:
 - 1) oznaczenie cyfrowe informujące o położeniu wyznaczonego terenu w granicach sołectwa, odpowiednio 03 – Pisarzowice,
 - 2) oznaczenie cyfrowe następujące po kropce określają indywidualny numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu w sołectwie, wyróżniający ten teren spośród innych terenów; np. zapis 03.1 – 03.18 MN1 należy odczytywać jako dotyczący wszystkich terenów o danym przeznaczeniu o numerach porządkowych od 1 do 18 w sołectwie.
 - 3) oznaczenie literowe lub literowo - cyfrowe określające rodzaj przeznaczenia terenu, stosownie do ustaleń § 2 ust.4.

§ 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 1/24,

- 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, wyznaczonym 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 planie, 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 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) **wskaznik 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** ciekłu - 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** – rozumie się przez to 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 Pisarzowice, przyjęty uchwałą Nr XVIII/144/2004 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, KDD, 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 m².
2. Następujące wydzielone tereny są przestrzeniami publicznymi: **03.1KDD**.

§ 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, obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - 3) na terenach zdrenowanych przy lokalizacji obiektów budowlanych obowiązuje uwzględnianie urządzeń melioracyjnych,
 - 4) nie ustala się w granicach obszaru objętego zmianą planu sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 5) 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 i granicy gruntów leśnych;
 - 2) obowiązuje zakaz lokalizowania nowych budynków i rozbudowywanych 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 **03.1MN2** wznoszenie obiektów budowlanych wymaga stosowania warunków, o których mowa w § 21 ust.4.

II. Zasady ochrony środowiska i przyrody

§11.

1. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych, obowiązują następujące zasady:
 - 1) zachowanie istniejących lasów z uwzględnieniem przepisów, o których mowa w § 25,
 - 2) obowiązuje odsunięcie nowych budynków, nie związanych z gospodarką leśną oraz ogrodzeń od granicy sąsiadujących gruntów leśnych co najmniej 20 m,
 - 3) zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów techniczno - budowlanych,
 - 4) zachowanie istniejących cieków wraz z ich zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych, z zastrzeżeniem pkt.5) i 6),
 - 5) wyznacza się pasy ochronne wzdłuż Pisarzówki, Słonicy i Czerwonki o szerokości 20 m od górnej krawędzi cieku oraz 15 m od górnej krawędzi cieku w terenie **03.2MN4** w celu prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych, umożliwienia zachowania stateczności skarpy oraz ochrony otuliny biologicznej cieku z wykluczeniem zabudowy z wyłączeniem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ogrodzeń i obiektów małej architektury; zakaz grodzienia

- nieruchomości przyległych do cieków w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej cieków,
- 6) zakaz zabudowy, grodzenia 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,
 - 7) budowa i przebudowa obiektów budowlanych nie może prowadzić do przerwania ciągłości systemu i zniszczenia urządzeń melioracyjnych,
 - 8) selektywne zdejmowanie próchnicznej warstwy gleby przy realizacji inwestycji i wykorzystanie jej dla kształtowania zieleni, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie prawa ochrony środowiska,
 - 9) wykorzystanie mas ziemnych, przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji do prac niwelacyjnych bądź rekultywacji terenów zdegradowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie gospodarki odpadami,
 - 10) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.
2. W zakresie ochrony środowiska 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) wody deszczowe lub oczyszczone ścieki odprowadzane do cieków winny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,
 - 3) podłączanie obiektów mieszkaniowych, usługowych i rzemieślniczych do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków , sukcesywnie wraz z jego budową,
 - 4) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej zmianie planu.
3. 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) tereny o symbolu **03.1-03.18MN1, 03.1MN2, 03.1-03.17MN3, 03.1-03.2MN4**, przeznaczone w zmianie planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rekreacyjnej wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny pod zabudowę mieszkaniową.
 - 4) zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu na sąsiednich terenach podlegających ochronie przed hałasem zgodnie z przepisami o ochronie przed hałasem.
4. 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, 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 archeologicznej**, oznaczona na rysunku zmiany planu, w celu ochrony wartości naukowych i poznanych stanowisk archeologicznych.

- 1) wyklucza się przekształcanie bądź użytkowanie stanowiska archeologicznego w ich granicach, które mogłoby powodować degradację ich wartości użytkowej naukowej i kulturowej; do tych działań należą w szczególności prace wybierzyskowe i niwelacyjne.
- 2) podejmowanie działań inwestycyjnych zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania w granicach stanowisk archeologicznych wymaga:
 - a) postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony zabytków,
 - b) zapewnienia warunków dla nadzoru archeologicznego.
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) tereny **03.1- 03.2MN3** określone na załącznikach **nr 1/1 i 1/2** obsługiwane poprzez ul. Skotnica i ul. Czernichowską,
 - b) teren **03.3MN3** określony na załączniku **nr 1/3** obsługiwany przez ul. Bukową,
 - c) tereny **03.4- 03.5MN3** określone na załącznikach **nr 1/4** obsługiwane przez ul. Czernichowską, ul. Zajęczą i drogę wewnętrzną **03.1KDW** (Borutkowy Las),
 - d) teren **03.1MN1** określony na załączniku **nr 1/5** obsługiwany poprzez ul. Czernichowską i ul. Wilczą jako odcinki **03.1KDD**,
 - e) tereny **03.2MN1 i 03.6- 03.7MN3** określone na załącznikach **nr 1/6** obsługiwane przez ul. Wilczą oraz poprzez drogę wewnętrzną **03.2KDW**,
 - f) tereny **03.8- 03.9MN1** określone na załącznikach **nr 1/7** obsługiwane poprzez ul. Wilczą, odcinki ul. Lisiej i Sarniej oraz drogi wewnętrznej **03.4KDW**,
 - g) teren **03.1MN4** określony na załączniku **nr 1/8** obsługiwany przez ul. Skotnica i ul. Leszczynową,
 - h) teren **03.3MN3** określony na załączniku **nr 1/9** obsługiwany przez ul. Taterniczą,
 - i) teren **03.4MN1** określony na załączniku **nr 1/10** obsługiwany przez ul. Bielską,
 - j) teren **03.5MN1** określony na załączniku **nr 1/11** obsługiwany przez ul. Graniczną oraz drogę wewnętrzną **03.5KDW**,
 - k) teren **03.6.MN3** określony na załączniku **nr 1/12** obsługiwany przez ul. Miodową i drogę wewnętrzną **03.6KDW**,
 - l) teren **03.2MN4** określony na załączniku **nr 1/13** obsługiwany przez ul. Pańską,
 - m) tereny **03.7-0.11MN1 i 03.10-03.12MN3** określone na załączniku **nr 1/14, 1/15, 1/16, 1/17** obsługiwane poprzez ul. Słoneczną i ul. Księżycową oraz drogę wewnętrzną **03.7-03.8KDW**,
 - n) teren **03.13MN3** określony na załączniku **nr 1/18** obsługiwany przez ul. Deszczową,
 - o) tereny **03.12-03.14MN1, 03.1MN2 i 03.14-03.15MN3** określone na załącznikach **nr 1/19, 1/20** obsługiwane poprzez ul. Mokłą (w tym jako odcinek **03KDD**) oraz poprzez drogi wewnętrzne **03.3-03.11KDW**,
 - p) tereny **03.15MN1 i 03.16-0.17MN3** określone na załączniku **nr 1/21** obsługiwane przez ul. Tęczową,
 - q) tereny **03.17-03.18MN1** określone na załączniku **nr 1/22, 1/23, 1/24** obsługiwane przez ul. Tęczową,

- 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 – **03.1KDD** klasy dojazdowej,
 - 2) drogi wewnętrzne użytkowników i administratorów terenów o ustalonym w zmianie planu przebiegu **03.1- 03.2KDW** i **03.4- 03.11KDW** jako dojazdy.
3. Budynki przy drogach powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, co najmniej:
 - 1) droga klasy **KZ** (nie objęty niniejszą zmianą planu odcinek drogi powiatowej - ul. Bielska o szerokości w liniach rozgraniczających ustalonej w aktualnie obowiązującym planie miejscowym) - na terenie zabudowy 8 m, a poza terenem zabudowy 20 m,
 - 2) drogi (ulice) **KL, KD** (nie objęte niniejszą zmianą planu i ustalone w aktualnie obowiązującym planie miejscowym) oraz **03.1KDD** – 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 m² 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 wodociągów z Bielska – Białej, Kęt i Bestwiny,
- 2) tereny **03.1-03.18MN1, 03.1MN2, 03.1-03.17MN3** i **03.1-03.2MN4** 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 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 Pisarzowice:

1. Zastosowanie kanalizacji rozdzielczej z oddzielnym odprowadzeniem ścieków bytowych i opadowych
 - 1) podstawowym sposobem odprowadzania ścieków bytowych będzie grupowy system kanalizacji sanitarnej: grawitacyjny i grawitacyjno – ciśnieniowy,
 - 2) przyjmuje się dotychczasowy system kanalizacji sanitarnej w granicach sołectwa z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do oczyszczalni w Pisarzowicach wraz z jego rozbudową w granicach terenów wskazanych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, na których przewiduje się budowę systemów kanalizacji sanitarnej wraz z uzupełnieniem małym lokalnym systemem z oczyszczalnią ścieków dla Harszówek z alternatywą podłączenia do oczyszczalni w Kętach oraz indywidualne systemy odprowadzania ścieków dla rejonu Harszówki Górne, i Czernichów.
 - 3) na terenach określonych na załącznikach **1/8, 1/11 i 1/13** przyjmuje się podłączenie do zbiorczej kanalizacji sanitarnej gminnej,
 - 4) na terenach objętych zmianą planu, za wyjątkiem terenów określonych na załącznikach **1/8, 1/11 i 1/13**, 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 terenów **03.1MN2**, 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,
 - 5) w przypadku realizacji kolektorów kanalizacji sanitarnej gminnej w przyległych ciągach komunikacyjnych do terenów **03.1- 03.18MN1, 03.1MN2, 03.1- 03.17MN3** 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 **03.1KDD, 03.1- 03.2KDW i 03.4- 03.11KDW** 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 Pisarzowicach zasilana z magistralnego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Oświęcim – Komorowice oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia,
- 2) wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 CN 6,3 MPa relacji Oświęcim – Komorowice należy utrzymać istniejącą strefę techniczną, po 15 m z każdej strony gazociągu, w której warunki zagospodarowania określono w przepisach Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686); dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie strefy w uzgodnieniu z operatorem sieci,
- 3) 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,

- 4) na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
- 5) dopuszczalne trasy gazociągów oraz lokalizacje stacji II stopnia nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami zmiany planu,
- 6) 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, GPZ Kęty),
- 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 wewnątrzowych 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) 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 **03.1-03.18MN1, 03.1MN2, 03.1-03.17MN3**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **03.1-03.18MN1, 03.1MN2, 03.1-03.17MN3**:
 - 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 **03.1-03.18MN1, 03.1MN2, 03.1-03.17MN3** 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 **03.1MN2** 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 w terenach **03.1-03.18MN1, 03.1MN2, 03.1-03.17MN3**:
 - 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) w terenach **03.1-03.18MN1, 03.1MN2:**
 - a) wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej nie może być mniejsza niż 800 m², dla zabudowy zagrodowej - 1200 m², a dla odrębnej zabudowy usługowej lub mieszkalnej z usługami – 1000 m²,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 % powierzchni terenu inwestycji,
 - c) minimalna powierzchnia terenu, jaką należy urządzić jako teren biologicznie czynny wynosi 50% powierzchni terenu inwestycji,
- 4) w terenie **03.1-03.17MN3:**
 - a) wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej rekreacji indywidualnej i dla odrębnej zabudowy usługowej lub mieszkalnej z usługami nie może być mniejsza niż 1000 m², a dla zabudowy zagrodowej - 1500 m²,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 25 % powierzchni terenu inwestycji,
 - c) minimalna powierzchnia terenu, jaką należy urządzić jako teren biologicznie czynny wynosi 60% powierzchni terenu inwestycji,
- 5) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić co najmniej 18 m,
- 6) 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,
- 7) obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów i urządzeń produkcji oraz przetwórstwa rolnego w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej,
- 8) 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.
- 9) 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 dwu - 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.
- 10) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych ścian plastikowych listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

§ 22.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **03.1-03.2MN4**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **03.1-03.2MN4**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne oraz z usługami wbudowanymi lub przybudowanymi do budynków mieszkalnych,
 - b) zabudowa usług podstawowych oraz rzemiosła usługowego,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia związane z nieuciążliwą wytwórczością,
 - b) budynki gospodarcze i garaże,
 - c) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca postojowe, ciągi piesze,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów **03.1-03.2MN4** obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - 1) zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w układzie szeregowym,
 - 2) obiektów i urządzeń wytwórczości oraz rzemiosła usługowego, których potencjalna uciążliwość wykracza poza granice terenu, do których odnosi się tytuł prawny.
4. Ustala się następujące zasady, warunki parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w terenach **03.1-03.2MN4**:
 - 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 nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej przekraczania standardów jakości środowiska,
 - 3) w terenach **03.1-03.2MN4**:
 - a) wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej nie może być mniejsza niż 800 m², a dla odrębnej zabudowy usługowej lub mieszkalnej z usługami – 1000 m²,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 40 % powierzchni terenu inwestycji,
 - c) minimalna powierzchnia terenu, jaką należy urządzić jako teren biologicznie czynny wynosi 50% powierzchni terenu inwestycji,
 - 4) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić co najmniej 18 m,
 - 5) 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,
 - 6) obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów i urządzeń produkcji oraz przetwórstwa rolnego w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej,
 - 7) 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,
 - 8) 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 dwu -lub wielospadowe ,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich; 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.
- 9) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych ścian plastikowych listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

§ 23.

1. Wyznacza się **Tereny dróg publicznych i wewnętrznych** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi publiczne i drogi wewnętrzne.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami:
 - 1) **03.1KDD** – pod drogi i ulice publiczne klasy dojazdowej,
 - 2) **03.1- 03.2KDW, 03.4- 03.11KDW** – pod drogi wewnętrzne jako dojazdy.
3. Urządzeniami o przeznaczeniu podstawowym w obrębie linii rozgraniczających dróg (ulic) mogą być odpowiednio elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu oraz urządzenia techniczne dróg.
4. Ustala się jako obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających drogi **03.1KDD** i **03.1- 03.2KDW, 03.4- 03.11KDW** zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
5. Drogi powinny mieć zapewnione wymagane parametry przestrzenne i dostępność - zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych, a dla dróg wewnętrznych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisami techniczno – budowlanymi.
6. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych i 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.
7. Ustala się lokalizację ogrodzeń poza liniami rozgraniczającymi dróg. Dopuszcza się lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, za zgodą zarządcy drogi.

§ 24.

1. Wyznacza się **Tereny rolnicze** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **03.1-03.3R1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **03.1-03.3R1**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) uprawy rolne,
 - b) zadrzewienia i zakrzewienia,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) nie kubaturowe urządzenia służące gospodarce rolnej, w tym urządzenia melioracji,
 - b) drogi wewnętrzne i dojazdy, ścieżki turystyczne i rowerowe,
 - c) urządzenia służące regulacji i utrzymaniu wód,
 - d) podziemne urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu **03.1-03.3R1**:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków,
 - 2) obowiązuje zachowanie istniejących cieków naturalnych wraz z zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych i związaną z tym wycinką drzew.

§ 25.

1. Wyznacza się **Tereny lasów** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **03.1-03.3ZL**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **03.1- 03.3ZL**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) lasy,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne i dojazdy,
 - b) podziemne urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia wodne.
3. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania wszystkich terenów **03.1- 03.3ZL**:
 - 1) zachowanie pokrywy leśnej,
 - 2) zagospodarowanie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów, z uwzględnieniem funkcji ochronnych,
 - 3) zakaz lokalizacji budynków z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących obsłudze gospodarki leśnej.

§ 26.

1. Wyznacza się **Tereny wód powierzchniowych** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **03.1- 03.2WS**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **03.1- 03.2WS**:
 - 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) przeprawy mostowe,
 - e) obiekty i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej.
3. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenów **03.1- 03.2WS**:
 - 1) zakaz odprowadzania do cieku nie oczyszczonych ścieków sanitarnych 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

§ 27.

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

- 1) dla terenów **03.1-03.18MN1**, **03.1MN2**, **03.1-03.17MN3**, **03.1-03.2MN4** – w wysokości 30%, słownie trzydzieści procent,
- 2) pozostałe wyznaczone tereny - w wysokości 15%, słownie piętnaście procent.

§ 28.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wilamowic.

§ 29.

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

§ 30.

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