

RADA MIEJSKA W WILAMOWICACH

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

**TEKST PLANU**

*(ul. Stawowa/Wodna)*

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*

*dr inż. Grażyna Korzeniak*

*mgr inż. Jerzy Dukała*

*mgr inż. Roman Cyza*

*mgr inż. arch. Adam Podhalański*

urbiplan

STUDIO URBIPLAN Sp. z o.o.

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

2009-2011

# Uchwała Nr IX/78/11 Rady Miejskiej w Wilamowicach

z dnia 22 czerwca 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 art. 41, art. 42 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. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Wilamowice obejmującego sołectwo Pisarzowice, zwaną dalej zmianą planu, w związku z uchwałą Nr XXI/206/08 Rady Miejskiej w Wilamowicach z dnia 14 listopada 2008 roku, zmienioną uchwałą Nr XXXV/355/10 Rady Miejskiej w Wilamowicach z dnia 27 kwietnia 2010 r., po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilamowice.
2. Zmiana planu obejmuje obszar sołectwa Pisarzowice w rejonie pomiędzy ul. Stawową i ul. Wodną o zasięgu określonym granicami na rysunku zmiany planu, który stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

### **§ 2.**

1. Integralnymi częściami uchwały jest rysunek zmiany planu w skali 1: 1000 określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, stanowiący załącznik Nr 1 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) zasięg strefy ograniczonej zabudowy wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
  - 5) zasięg strefy technicznej wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - 6) zasięg strefy technicznej wzdłuż istniejącego gazociągu średniego ciśnienia,
3. Stosuje się następujący symbol identyfikacyjny terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2, pkt 2), w następujący sposób:
  - 1) **03.01 MU**– Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług,
3. Na rysunku zmiany planu oznaczono ponadto następujące elementy informacyjne:
  - 1) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
  - 2) istniejącą stacją transformatorową,
  - 3) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia,

- 4) istniejący gazociąg średniego ciśnienia,
- 5) oznaczenia symbolami 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 w sołectwie.

### §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. Załącznik nr 2 do uchwały przedstawia sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

### § 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 planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały,
  - 3) **rysunku zmiany planu** - należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 do uchwały,
  - 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 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 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 zabudowy 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) **wskaźniku 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 najniższego położonego terenu przy budynku do najwyższego położonego punktu zwieńczenia budynku (kalenicy dachu względnie do gzymsu lub górnej attyki); przy czym nie uważa się za najniższy 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) **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,
- 16) **działalności nieuciążliwej** – rozumie się przez to działalność nie prowadzącą do naruszenia obowiązujących standardów jakości środowiska oraz do emisji odorów,
- 17) **zabudowie usług komercyjnych** – należy przez to rozumieć budynki lub wydzielone lokale użytkowe z zakresu handlu, gastronomii, administracji niepublicznej, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych oraz usług rzemieślniczych,
- 18) **zabudowie usług rzemieślniczych** - należy przez to rozumieć budynki lub wydzielone lokale użytkowe z zakresu usług nieprodukcyjnych tzn. o charakterze wykonawczym, konserwacyjnym, naprawczym z wyłączeniem usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 19) **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

Ustala się następujące zasady i ogólne warunki scaleń i podziałów nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów gospodarki nieruchomościami,
- 2) na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się dokonywanie łączenia i podziałów nieruchomości w zakresie ustalonym dla danej kategorii terenów,
- 3) w przypadku podziału geodezyjnego – w celu ustalenia innego niż istniejący układu działek budowlanych podział ten musi zapewniać:
  - a) dostęp do drogi publicznej realizowany bezpośrednio z układu dróg publicznych lub poprzez drogę wewnętrzną albo przez nie wydzielony w zmianie planu dojazd lub służebność,
  - b) 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,
- 4) nie ustala się wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich,

- 5) nie ustala się wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową,
- 6) ze względu na specyfikę zagospodarowania terenu **03.01MU** nie ustala się wielkości dla nowych działek uzyskiwanych w wyniku podziału i łączenia nieruchomości, w tym minimalnej i maksymalnej szerokości frontu działki i wielkości powierzchni działki; wielkości działek oraz pozostałe ich parametry należy dostosować do przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przepisów techniczno-budowlanych.

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

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

#### **§ 7.**

W obrębie całego obszaru objętego zmianą planu nie określa się terenów stanowiących przestrzenie publiczne oraz wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

#### **§ 8.**

Jako zgodne z planem 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.

#### **§ 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 wydzielonej kategorii terenów; w zakresie formy obiektów, w tym formy dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej formy w przypadku przebudowy i rozbudowy,
  - 2) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
  - 3) nie ustala się w granicach obszaru objętego zmianą planu sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 4) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w niniejszej zmianie planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie działek.
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 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 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 ruchami masowymi:
- 1) wznoszenie obiektów budowlanych na obszarach objętych zmianą planu wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych na etapie opracowywania projektu budowlanego, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów techniczno - budowlanych.
3. W granicach zmiany planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych.

## II. Zasady ochrony środowiska i przyrody

### §11.

1. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych, obowiązują następujące zasady:
  - 1) zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonej kategorii terenów jako terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów techniczno - budowlanych,
  - 2) selektywne zdejmowanie próchnicznej warstwy gleby przy realizacji inwestycji i wykorzystanie jej dla kształtowania zieleni, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie prawa ochrony środowiska,
  - 3) wykorzystanie mas ziemnych, przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji do prac niwelacyjnych bądź rekultywacji terenów zdegradowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie gospodarki odpadami,
  - 4) 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) wprowadzanie do sieci kanalizacyjnej sanitarnej ścieków przemysłowych za zgodą podmiotu eksploatującego pod warunkiem wcześniejszego zredukowania zawartych w nich zanieczyszczeń do warunków określonych w przepisach ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków,
  - 3) 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, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - 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) teren o symbolu **03.01MU** przeznaczony w zmianie planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone pod zabudowę na cele mieszkaniowo-usługowe.
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.

W granicach obszaru zmiany planu nie występują obiekty wpisane do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków oraz 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 **03.01MU** określony na załączniku nr 1 obsługiwany poprzez ul. Stawową i ul. Wodną,
  - 2) obsługa komunikacyjna wskazana w pkt.1) określa bieżący stan, wymagany przy zagospodarowaniu zgodnym z planowanym przeznaczeniem terenu.
2. Układ drogowy stanowią w sąsiedztwie obszaru zmiany planu drogi publiczne klasy dojazdowej – ul. Stawowa i ul. Wodna, połączone z drogą powiatową nr 4485 S – ul. Bielską,
3. Budynki przy drogach powinny być usytuowane:
  - 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) - w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 8 m,
  - 2) drogi (ulice) **KD** (nie objęte niniejszą zmianą planu i ustalone w aktualnie obowiązującym planie miejscowym) – w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m.
4. Obsługa komunikacyjna może być rozbudowywana 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. Określa się zasady obsługi parkingowe i wskaźniki miejsc parkingowych:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej -1 miejsce (parkingowe lub garażowe) na 1 lokal mieszkalny, a dla zabudowy mieszkaniowej z usługami należy liczyć ilość miejsc parkingowych z wykorzystaniem odpowiednio wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej i dla zabudowy usługowej,
  - 2) dla zabudowy usługowej proporcjonalnie -1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej - magazynowej, socjalnej, technicznej); do bilansu miejsc parkingowych mogą być zaliczone miejsca parkingowe zlokalizowane poza obszarem objętym zmianą planu miejscowego do których inwestor posiada tytuł prawny usytuowane w odległości nie większej niż 100 m.

#### § 14.

Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) głównym źródłem zasilania w wodę obszaru objętego zmianą planu będzie istniejący wodociąg komunalny,
- 2) teren **03.01MU** będzie zasilany poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej przebiegającej poza obszarem objętym zmianą planu oraz w tym obszarze,
- 3) zakłada się dla terenów zabudowy i przeznaczonych do zainwestowania zasilanie poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej przebiegającej poza obszarem objętym

- zmianą planu oraz na tym obszarze z zapewnieniem 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 wodociagowych 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,

#### § 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 Pisarzowice z podłączeniem terenów określonych na załączniku nr 1 do zbiorczej kanalizacji sanitarnej gminnej w przyległych ciągach komunikacyjnych.
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 miejsc postojowych należy odprowadzić 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) 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 DN50 CN 6,3 MPa przyłącza do SRP I° Pisarzowice (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 nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami zmiany planu.



## § 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,
- 2) zasilanie w energię elektryczną terenu **03.01MU** odbywać się będzie z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV „Pisarzowice Stawowa” za pomocą linii zasilających 0,4 kV,
- 3) 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.
- 4) warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt 2) określono w obowiązujących normach, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie strefy za zgodą administratora sieci,
- 5) dopuszcza się budowę kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizację wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- 6) dopuszczalne trasy linii elektroenergetycznych oraz lokalizacje stacji transformatorowych nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami zmiany planu,
- 7) 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, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) wskazuje się jako zasadę lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacji w obiektach budowlanych lub jako wolnostojące obiekty infrastruktury teletechnicznej, lokalizowane zgodnie z zasadami określonymi dla terenów, pod warunkiem nie naruszania pozostałych ustaleń zmiany planu,

## § 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 terenów**

##### **§ 21.**

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **03.01MU**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **03.01MU**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne z usługami wbudowanymi lub przybudowanymi do budynków mieszkalnych,
    - b) zabudowa usług komercyjnych,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
    - b) budynki gospodarcze i garaże,
    - c) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca postojowe, ciągi piesze,
    - d) obiekty małej architektury, zieleni urządzonej,
    - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenu **03.01MU** obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w układzie szeregowym,
  - 2) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budowy.
4. Ustala się następujące zasady, warunki parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w terenie **03.01MU**:
  - 1) budynki mogą być realizowane jako jednofunkcyjne lub wielofunkcyjne,
  - 2) usługi, o których mowa w ust.2 pkt.1), lit. b) nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej przekraczania standardów jakości środowiska,
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 40 % powierzchni terenu inwestycji,
    - b) minimalna powierzchnia terenu, jaką należy urządzić jako teren biologicznie czynny wynosi 40% powierzchni terenu inwestycji,
  - 4) dla zabudowy usługowej ustala się:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 50 % powierzchni terenu inwestycji,
    - b) minimalna powierzchnia terenu, jaką należy urządzić jako teren biologicznie czynny wynosi 25% powierzchni terenu inwestycji,
  - 5) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej jako naziemne miejsca postojowe lub w garażu, z zastrzeżeniem § 13 ust.5,
  - 6) forma architektoniczna zabudowy, o której mowa w ust. 2: pkt.1) lit. a) i pkt.2) lit. a) i b) 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 oraz budynków gospodarczych i garaży,
    - c) dachy dwu – i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 25-45°, z możliwością doświetlenia; w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
    - d) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym,
    - e) kolorystyka elewacji stonowana.

- 7) forma architektoniczna zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt.1) lit. b) powinna spełniać następujące wymagania:
- a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 11m, a dla budynków 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 o kącie nachylenia głównych połaci 15° -30°,
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich nachyleniu 2°-12°; w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
  - e) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce.
- 8) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych ścian plastikowych listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

#### **Rozdział IV Przepisy końcowe**

##### **§ 22.**

Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu:

- 1) dla terenu **03.01MU**– w wysokości 30%, słownie trzydzieści procent.

##### **§ 23.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wilamowic.

##### **§ 24.**

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

##### **§ 25.**

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej [www.wilamowice.pl](http://www.wilamowice.pl).