

RADA MIEJSKA W WILAMOWICACH

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

TEKST PLANU

(rejon przy ul. Krakowskiej)

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

2011-2012

Uchwała Nr XX / 197/12 Rady Miejskiej w Wilamowicach

z dnia 13 czerwca 2012 r.

w sprawie

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

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 Hecznarowice, zwaną dalej zmianą planu, w związku z uchwałą Nr XXXIV/339/10 Rady Miejskiej w Wilamowicach z dnia 24 marca 2010 roku, po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilamowice.
2. Zmiana planu obejmuje obszar sołectwa Hecznarowice w rejonie przy ul. Krakowskiej 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) pas ochronny wzdłuż cieku.
3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2, pkt 2), w następujący sposób:
 - 1) **04.1- 04.3 MN1** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - 2) **04.1 WS** – Tereny wód powiechrzniowych,
 - 3) **04.1 KDD** – Tereny dróg publicznych,
 - 4) **04.1 KDW** – Tereny dróg wewnętrznych.
3. Na rysunku zmiany planu oznaczono ponadto następujące elementy informacyjne:
 - 1) ważniejsze sieci infrastruktury technicznej,
 - 2) istniejący rów,
 - 3) 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 04 – Hecznarowice,
- 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.

Załącznikami do uchwały, niebędące ustaleniami zmiany planu, są:

- 1) Załącznik nr 2 do uchwały przedstawia sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
- 2) Załącznik nr 3 do uchwały zawiera rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu.

§ 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 niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Wilamowice obejmującego sołectwo Hecznarowice,
 - 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) **działce budowlanej** – należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. nr 80, poz.717 z późn. zm),
 - 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej, liczoną po zewnętrznym ich obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszzeń, podcieni czy przejazdów – po obrysie ich wyższych kondygnacji,
 - 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,

- 10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego rozumianą zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.) w powierzchni działki budowlanej,
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku mierzoną od najniższej położonego poziomu gruntu rodzimego przy budynku do najwyższej położonego punktu zwieńczenia budynku (kalenicy dachu względnie do gzymsu lub górnej attyki) lub zbiegu połączenia dachu; 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,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyższej położonej części stanowiącej element obiektu budowlanego,
- 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, odnoszące się do nowych budynków lub rozbudowywanych i innych obiektów kubaturowych; dopuszcza się wysunięcie do 1,0 m przed tę linię nadziemnych części budynków: tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, ganków, podestów,
- 13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej 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) **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 działek,
- 17) **działalności nieuciążliwej** – rozumie się przez to działalność nie prowadzącą do naruszenia obowiązujących standardów jakości środowiska oraz emisji odorów,
- 18) **zabudowie usług komercyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe, a w szczególności z zakresu handlu, gastronomii, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych oraz usług rzemieślniczych,
- 19) **zabudowa usług rzemieślniczych** - należy przez to rozumieć obiekty usługowe z zakresu usług nieprodukcyjnych tzn. o charakterze wykonawczym, konserwacyjnym, naprawczym z wyłączeniem usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 20) **aktualnie obowiązującym planie miejscowym** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Wilamowice obejmującego sołectwo Hecznarowice, przyjęty uchwałą Nr XVIII/143/2004 Rady Miejskiej w Wilamowicach z dnia 7 maja 2004 r.
- 21) **obowiązujących przepisach w zakresie prawa budowlanego** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. Nr 243 poz. 1623 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi,
- 22) **obowiązujących przepisach w zakresie dróg publicznych** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 19 poz. 115 z późn. zm.) oraz wynikającymi z niej przepisami prawa i aktami wykonawczymi, a w szczególności: Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430 z późn. zm.),
- 23) **obowiązujących przepisach w zakresie ochrony przeciwpożarowej** – należy przez to rozumieć Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z

dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r., Nr 124 poz. 1030),

- 24) **obowiązujących przepisach w zakresie prawa wodnego** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 239 poz. 2019 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi),
- 25) **obowiązujących przepisach w zakresie ochrony środowiska**– należy przez to rozumieć: ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25 , poz. 150 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi, a w szczególności: Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397) i Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz.826).

§ 6

Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 2) ustala się następujące zasady wydzielania nowych działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **04.1- 04.3 MN1**:
 - minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo – usługowej: 800 m², a dla zabudowy usług komercyjnych : 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m, a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 12 m,
 - b) kąt zawarty pomiędzy nowo wydzielanymi granicami działki w stosunku do pasa drogowego powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
- 3) nie ustala się wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wody powierzchniowe oraz podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

Rozdział II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze zmiany planu

I. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7.

Następujący wydzielony teren określa się jako przestrzeń publiczną: **04.1 KDD** Tereny dróg publicznych. Obowiązują zasady ich zagospodarowania zgodnie z określonymi dla niniejszego terenu.

II. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 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,

- 3) realizację obiektów służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed podmakaniem gruntów.

§ 9.

1. Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) istniejące obiekty budowlane liniowe mogą być przebudowywane, rozbudowywane z zachowaniem ustaleń w zakresie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów dla poszczególnych wydzielonych kategorii terenów,
 - 2) ustalenia dotyczące formy architektonicznej obiektów nie dotyczą obiektów i urządzeń inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - 3) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - 4) nie ustala się w granicach obszaru objętego zmianą planu sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innego niż określonego w pkt.5,
 - 5) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w niniejszej zmianie planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów.
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, zgodnie z ich przebiegiem wyznaczonym na rysunku zmiany planu,
 - 2) obowiązuje zakaz lokalizowania nowych budynków i rozbudowywanych oraz 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 obowiązującymi przepisami w zakresie 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 obowiązującymi przepisami i normami w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
2. W granicach zmiany planu nie występują: tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych.

III. Zasady ochrony środowiska i przyrody

§11.

1. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych, obowiązują następujące zasady:
 - 1) wyznacza się następującą kategorię terenu, w obrębie której dominującą funkcją jest ochrona systemu przyrodniczego: teren wód powiechrzniowych (**04.1 WS**),
 - 2) zachowanie istniejących cieków i rowów wraz z ich zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych i konserwacyjnych, z zastrzeżeniem pkt.3) - 6),
 - 3) obowiązuje zapewnienie ciągłości istniejących cieków i rowów, szczególnie na odcinkach przeciętych infrastrukturą drogową,

- 4) zakaz zabudowy, grodzenia i innej działalności powodującej degradację szaty roślinnej porastającej skarpy koryta ciekłu; regulacje techniczne cieków powinny być ograniczone do niezbędnych, pod warunkiem zachowania naturalnego charakteru koryt oraz więzi hydrologicznej koryt z otoczeniem,
 - 5) wyznacza się pasy ochronne wzdłuż ciekłu o szerokości min. 5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej z możliwością prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych, związanych z ochroną przeciwpowodziową przez administratora wód oraz w celu ochrony zabudowy biologicznej ciekłu,
 - 6) w pasie ochronnym wzdłuż ciekłu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej; grodzenie nieruchomości wzdłuż ciekłu zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie prawa wodnego,
 - 7) obowiązuje zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - 8) 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 zakazu stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby,
 - 2) podłączanie obiektów do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, sukcesywnie wraz z jego budową,
 - 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 w rozumieniu obowiązujących przepisów w ochronie środowiska, za wyjątkiem:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) dróg publicznych,
 - c) innych obiektów służących celom publicznym, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - 2) lokalizowanie infrastruktury telekomunikacji o nieznacznym oddziaływaniu w terenach **04.1-04.3 MN1** zgodnie z § 18, pkt.2,
 - 3) 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,
 - 4) Tereny o symbolu:
 - a) **04.1-04.3 MN1** wyznaczone w zmianie planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wskazuje się w rozumieniu obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska jako tereny przeznaczone „pod zabudowę mieszkaniowo - usługową”,
 - b) dla pozostałych terenów wyznaczonych w zmianie planu nie wskazuje się w rozumieniu obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska kategorii w tym zakresie.
4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w zmianie planu.
5. W granicach zmiany planu nie występują:
- 1) obszary i obiekty chronione określone przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody,
 - 2) obszary i tereny górnicze,
 - 3) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

IV. 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.

V. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej i komunalnej

§ 13.

1. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenów objętych zmianą planu, zakładając, że obsługa komunikacyjna będzie funkcjonować:
 - 1) teren **04.1 MN1** obsługiwany będzie poprzez ul. Nad Młynówką (**04.1 KDD**),
 - 2) tereny **04.2 MN1** i **04.3 MN1** obsługiwane będą poprzez ul. Nad Młynówką (**04.1 KDD**) oraz projektowaną drogę wewnętrzną **04.1 KDW**.
2. Układ drogowy z uwzględnieniem podziału na drogi publiczne i wewnętrzne stanowią następujące elementy:
 - 1) drogi publiczne – **04.1 KDD** klasy dojazdowej,
 - 2) drogi wewnętrzne użytkowników i administratorów terenów o ustalonym w zmianie planu przebiegu **04.1 KDW** jako dojazd.
3. Budynki przy drogach powinny być usytuowane, zgodnie z rysunkiem zmiany planu w odległościach:
 - 1) drogi (ulice) **KDD** - w odległości od linii rozgraniczającej ulicy **04.1 KDD**, co najmniej 4 m.
 - 2) drogi (ulice) **KDW** w odległości od linii rozgraniczającej ulicy **04.1 KDW**, co najmniej 4 m.
4. Układ komunikacyjny na obszarze objętym zmianą planu może być rozbudowywany o dojazdy i ciągi pieszo – jezdne. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb i zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690 z dnia 15 czerwca 2002 r. ze zmianami).
5. Określa się zasady obsługi parkingowej:
 - 1) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce (parkingowe lub garażowe) na 1 lokal mieszkalny, a dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowo - usługowej należy liczyć ilość miejsc postojowych z wykorzystaniem odpowiednio wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej i dla zabudowy usług,
 - 2) dla nowo realizowanej zabudowy usług proporcjonalnie 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej-magazynowej, socjalnej, technicznej).

§ 14.

Ustala się następujące **zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę**:

- 1) głównym źródłem zasilania w wodę obszaru objętego zmianą planu będzie istniejący wodociąg komunalny w Heczarnarowicach,
- 2) tereny **04.1MN1 - 04.3MN1** 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) lokalizacja obiektów liniowych urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej,

- 5) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w obowiązujących przepisach z zakresu prawa budowlanego.

§ 15.

Ustala się następujące **zasady odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych**:

- 1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej z siecią kanałów sanitarnych i deszczowych,
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania ścieków będzie rozbudowywany system zbiorczej kanalizacji sanitarnej gminnej z odprowadzeniem ścieków do Oczyszczalni Ścieków w Pisarzowicach,
- 3) obowiązuje podłączenie planowanej zabudowy do sieci kanalizacyjnej,
- 4) do czasu realizacji rozbudowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków zapewniających oczyszczenie ścieków do wymaganych parametrów lub zastosowanie bezodpływowych zbiorników wybieralnych na ścieki; zbiorniki bezodpływowe winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach z zakresu prawa budowlanego,
- 5) nie dopuszcza się odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków opadowych, ani wód pochodzących z odwadniania gruntów,
- 6) głównym odbiornikiem wód opadowych będzie ciek Młynówka,
- 7) przyjmuje się system odwodnienia terenu za pomocą kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do istniejących cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych,
- 8) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie prawa budowlanego,
- 9) wody opadowe i roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne i pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni muszą przy wprowadzaniu do odbiorników spełniać wymagane parametry, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia,
- 10) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej,
- 11) obowiązuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

§ 16.

Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz**:

- 1) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja redukcyjno – pomiarowa I stopnia w Pisarzowicach oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia,
- 2) doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu o rozbudowę istniejącego systemu zasilania w gaz funkcjonującego poza obszarem zmiany planu, z zastosowaniem nowych technologii,
- 3) zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz w terenach przeznaczonych po zabudowę nowych odcinków gazociągów średniego ciśnienia, wzdłuż których należy zachować strefę kontrolowaną wynoszącą 1m (0,5 m po obu stronach gazociągu),
- 4) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, nakazuje się zachowanie odległości podstawowych lub stref kontrolowanych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055).

§ 17.

Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 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) przyjmuje się budowę i rozbudowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizację stacji

- transformatorowych 15/0,4 kV wraz z ich włączeniem do sieci średniego napięcia, w celu zapewnienia pokrycia potrzeb na energię elektryczną,
- 3) wzdłuż projektowanych linii i obiektów elektroenergetycznych należy pozostawić strefy ograniczonej zabudowy, które wynoszą:
 - a) dla linii napowietrznych średniego napięcia – 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 3) i lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi polskimi normami, w szczególności PN-E 50341, PN-E 50432, PN-E 05100-1,
 - 5) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki,
 - 6) stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV należy wykonywać jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych lub jako stacje wolnostojące, albo napowietrzne.

§ 18.

Ustala się następujące **zasady obsługi w zakresie telekomunikacji**:

- 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) w terenach **04.1-04.3 MN1**, dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacji o nieznacznym oddziaływaniu,
- 3) 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,
- 4) dopuszcza się prowadzenie kablowych sieci telekomunikacyjnych oraz lokalizację szaf z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg.

§ 19.

Ustala się następującą **zasadę zaopatrzenia w ciepło**:

- 1) ogrzewanie nowych obiektów budowlanych przez indywidualne systemy grzewcze,
- 2) do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska poprzez stosowanie energii elektrycznej lub paliw ekologicznych niskoemisyjnych lub alternatywnych źródeł energii,
- 3) dopuszcza się zasilanie przez lokalne kotłownie.

§ 20.

1. Ustala się **zasady gospodarki odpadami komunalnymi**, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z systemem gospodarki odpadami w gminie. Ustala się usuwanie odpadów niebezpiecznych i związanych z działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki odpadami.
2. Obowiązuje zakaz składowania jakichkolwiek odpadów.
3. Obowiązuje nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów stałych.
4. Obowiązuje nakaz segregacji i gromadzenia odpadów zgodnie z przyjętym w terenie gminy systemem gospodarki odpadami komunalnymi.

Rozdział III

Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 21.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **04.1 MN1- 04.3 MN1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **04.1 MN1-04.3 MN1**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - b) zabudowa usług komercyjnych,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty gospodarcze i garaże,
 - b) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca postojowe, ciągi piesze,
 - c) obiekty małej architektury, zieleń urządzona,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów **04.01MN1-04.3 MN1** obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - 1) zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w układzie szeregowym,
 - 2) obiektów rzemiosła i wytwórczości, produkcji rolniczej,
 - 3) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budowy.
4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **04.1 MN1-04.3 MN1**:
 - 1) usługi, o których mowa w ust.2 pkt.1), lit. b) mogą być lokalizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub jako wolnostojące obiekty, przy czym powierzchnia sprzedaży obiektu handlu nie może przekraczać 400 m²,
 - 2) usługi, o których mowa w ust.2 pkt.1), lit. b) nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej przekraczania standardów jakości środowiska,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić 50% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) obowiązuje urządzenie ogólnodostępnej części działki budynku usługowego z zastosowaniem zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury, nawierzchni, oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednorodnej formie plastycznej,
 - 6) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu, z zastrzeżeniem § 13 ust.5,
 - 7) forma architektoniczna zabudowy, o której mowa w ust. 2: pkt.1) lit. a) 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,
 - c) dachy dwu – i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 25-45°, z możliwością doświetlenia,
 - d) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym,
 - e) kolorystyka elewacji stonowana z zastosowaniem do wykończenia elewacji materiałów typu: tynk w jasnych odcieniach (biel, szarość, żółty, beż itp.), kamień, cegła, klinkier, drewno.
 - 8) forma architektoniczna zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt.1) lit. b) i pkt.2) lit. a) powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 11m, 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 obiektów gospodarczych i garaży,
 - c) dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 15° -30°,

- d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich nachyleniu 2°-12°,
 - e) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce.
- 9) obowiązuje zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych ścian materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

§ 22.

1. Wyznacza się **Tereny wód powierzchniowych** – oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **04.1 WS**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **04.1 WS**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: ciek i rowy melioracyjne wraz z zabudową biologiczną,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia wodne,
 - b) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,
 - c) drogi wewnętrzne, dojazdy,
 - d) przeprawy mostowe,
 - e) obiekty i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **04.1 WS**:
 - 1) zakaz odprowadzania do wód nie oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych,
 - 2) zakaz prowadzenia prac naruszających stabilność linii brzegowej naturalnych cieków i rowów melioracyjnych,
 - 3) utrzymanie zabudowy biologicznej z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej,
 - 4) warunkiem lokalizacji przeznaczenia dopuszczalnego wymienionego w ust.2 jest zachowanie swobodnego przepływu wód oraz zakaz działań mogących zaburzyć ciągłość przepływu i spowodować wzrost zagrożenia powodziowego.

§ 23.

1. Wyznacza się **Tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **04.1 KDD** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi (ulice) publiczne klasy dojazdowej.
2. Urządzeniami o przeznaczeniu podstawowym w obrębie linii rozgraniczających dróg (ulic) mogą być odpowiednio:
 - 1) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe w poziomie jezdni,
 - 2) urządzenia techniczne dróg wraz z infrastrukturą techniczną.
3. Ustala się dla drogi (ulicy) **04.1 KDD**:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 11-10 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
 - 2) dopuszcza się odcinkowo zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających na min. 6 m zgodnie z istniejącymi przebiegami ogrodzenia i cieków - wg rysunku zmiany planu.
4. Drogi powinny mieć zapewnione wymagane parametry przestrzenne i dostępność - zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie dróg publicznych.
5. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych ustala się:
 - 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami,
 - 2) zieleni o charakterze izolacyjnym, obiekty małej architektury,
 - 3) istniejące ciek i rowy wodne na odcinkach przeciętych drogami oraz urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu.
6. Obowiązuje zachowanie w terenie **04.1 KDD** urządzeń zapewniających ciągłość przepływu istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych na odcinkach pod tymi drogami.

§ 24.

1. Wyznacza się **Tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **04.1 KDW** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi wewnętrzne jako dojazdy.
2. Ustala się dla drogi **04.1 KDW** szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
3. Drogi powinny mieć zapewnione wymagane parametry przestrzenne i dostępność - zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie prawa budowlanego.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg wewnętrznych dopuszcza się:
 - 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami,
 - 2) istniejące ciekі wodne na odcinkach przeciętych drogami oraz urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu,
 - 3) zieleń o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym.
5. Obowiązuje zachowanie w terenie **04.1 KDW** urządzeń zapewniających ciągłość przepływu istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych na odcinkach pod tymi drogami.

Rozdział IV Przepisy końcowe

§ 25.

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

- 1) dla terenów **04.1 MN1 – 04.3 MN1** – w wysokości 30%, słownie trzydzieści procent.
- 2) wszystkie pozostałe wyznaczone tereny - w wysokości 1%, słownie jeden procent.

§ 26.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wilamowic.

§ 27.

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

§ 28.

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