

**U C H W A Ł A NR .....**  
**RADY GMINY WILKOWICE**  
**z dnia ..... 2017 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice obejmującego obszar od ul. Żywieckiej w kierunku wschodnim do ul. Prostej oraz od ul. Wyzwolenia w kierunku północnym do granic administracyjnych Gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz.446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz.1073)

Rada Gminy Wilkowice

stwierdzając, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice” przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/396/2010 z dnia 14 stycznia 2010 roku

uchwała

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice obejmujący obszar od ul. Żywieckiej w kierunku wschodnim do ul. Prostej oraz od ul. Wyzwolenia w kierunku północnym do granic administracyjnych Gminy.**

**Rozdział I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje część wschodnią gminy Wilkowice w granicach określonych na rysunku planu.

2. Granice obszaru objętego planem wynikają z postanowień uchwały Rady Gminy Wilkowice Nr XXXII/264/2017 z dnia 22.02.2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice obejmującego obszar od ul. Żywieckiej w kierunku wschodnim do ul. Prostej oraz od ul. Wyzwolenia w kierunku północnym do granic administracyjnych Gminy.

§ 2. Treść planu przedstawiona jest w postaci:

- 1) tekstu niniejszej uchwały zawartego w rozdziałach:
  - a) I - Przepisy ogólne,
  - b) II - Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem,
  - c) III - Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
  - d) IV - Przepisy końcowe;
- 2) części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały składającej się z rysunku planu w skali 1:2000 - 14 arkuszy wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice”.

§ 3.1. Rysunek planu zawiera:

- 1) obowiązujące oznaczenia graficzne:
  - a) granice obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) strefy częściowej ochrony konserwatorskiej,
  - e) zabytki archeologiczne ze strefą ochrony konserwatorskiej,
  - f) oś transzei fortyfikacji ziemnej,
  - g) obiekty zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu,

- h) granice terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych w podziale na:
  - obszary osuwisk aktywnych okresowo („os1”),
  - obszary osuwisk nieaktywnych („os2”),
  - obszary zagrożone ruchami masowymi („os3”),
- h) strefy ochrony sanitarnej cmentarzy,
- i) symbole identyfikujące tereny, złożone z oznaczenia liczbowego i literowego:
  - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
  - ML - tereny zabudowy letniskowej ( budynki rekreacji indywidualnej),
  - UP - tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym,
  - U - tereny zabudowy usługowej,
  - UT - tereny usług turystyki,
  - UZ - tereny usług zdrowia,
  - UK - tereny usług kultury sakralnej,
  - PU - tereny produkcyjne, usługowo- handlowe,
  - US/UT - tereny usług sportu, rekreacji i turystyki,
  - ZU - tereny zieleni z usługami,
  - R - tereny rolnicze,
  - ZL - tereny lasów,
  - ZC - tereny cmentarzy,
  - 1ZE - tereny zieleni nieurządzonej,
  - 2ZE - tereny zieleni z istniejącą zabudową,
  - ZW - tereny wód powierzchniowych i zieleni przywodnej,
  - KDL - tereny dróg i ulic publicznych klasy L,
  - KDD - tereny dróg i ulic publicznych klasy D,
  - KDW - tereny dróg wewnętrznych,
  - Kp - tereny parkingów,
  - KDX - tereny ciągów pieszo - jezdnych,
  - WZ - tereny urządzeń wodociągów;
- 2) oznaczenia elementów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) granice Parku Krajobrazowego Beskidu Małego,
  - b) granice otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Małego,
  - c) granice specjalnego obszaru ochrony siedlisk w sieci Natura 2000 PLH 240023 Beskid Mały,
  - d) granica zasięgu Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (Godula Beskid Mały),
  - e) ustanowione granice stref ochrony bezpośredniej ujęć wody,
  - f) ustanowione granice stref ochrony pośredniej ujęć wody,
  - g) pomnik przyrody;
- 3) pozostałe oznaczenia na rysunku planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny:
  - a) linia elektroenergetyczna 110 kV,
  - b) obszar zalania falą z awarii zbiornika retencyjnego - wysokość fali  $H < 0,5$  m,
  - c) obszar zalania falą z awarii zbiornika retencyjnego - wysokość fali  $H > 0,5$  m,
  - d) oznaczenie lasów państwowych,

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 - Rysunek planu w skali 1:2000 na 14 arkuszach wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice” i legendą;
  - 2) Załącznik Nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wilkowice w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 3) Załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wilkowice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
3. Treść podkładu mapowego nie jest przedmiotem rysunku planu.
  4. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych - rozumie się przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z decyzji administracyjnych;
- 2) rysunku planu - rozumie się przez to rysunek wymieniony w § 2 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 3) terenie - rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - rozumie się przez to określony w ustaleniach planu rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który nie koliduje lecz uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 6) usługach o charakterze publicznym - rozumie się przez to obiekty i tereny służące celom publicznym - w tym w zakresie administracji, edukacji, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, ochrony przeciwpożarowej;
- 7) uciążliwości dla środowiska - rozumie się przez to działania lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska (zwłaszcza hałas, wibracje, odory, zanieczyszczenie powietrza, wód, gleb i zanieczyszczenie odpadami), które stwarzają możliwość pogorszenia standardów jakości środowiska, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 8) usługach nieuciążliwych lub nieuciążliwej działalności gospodarczej - rozumie się przez to działalność i usługi nie powodujące szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich działek oraz środowiska, dla których strefa oddziaływania mieści się w granicach działki budowlanej;
- 9) dojazdach niewydzielonych - rozumie się przez to istniejące i projektowane drogi wewnętrzne i dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów oraz terenów rolnych i leśnych. W stosunku do nich nie występuje konieczność przejęcia przez Gminę, w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 10) wymianie substancji - rozumie się przez to odbudowę budynku (w miejscu przeznaczonym do rozebrania lub w bezpośrednim sąsiedztwie, w obrębie działki inwestora) z zachowaniem przeznaczenia, przy dopuszczeniu zmiany gabarytów i stosowania innych materiałów budowlanych;
- 11) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to sumę powierzchni kondygnacji parteru budynków znajdujących się na działce liczoną po zewnętrznym obrysie murów;
- 12) zabudowie letniskowej lub budynku letniskowym - rozumie się przez to budynki rekreacji indywidualnej;
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię ograniczającą dopuszczalne (nieprzekraczalne) położenie elewacji nowych budynków oraz innych obiektów kubaturowych i naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię (na odległość nie większą niż 1,5 m) schodów zewnętrznych, daszków, okapów, balkonów, przypór, ryzalitów i wykuszy;
- 14) zieleni nieurządzonej - rozumie się przez to tereny polan i obszarów przyleśnych z gruntami rolnymi, gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi oraz nieużytkami;
- 15) proekologicznych źródeł ciepła - należy przez to rozumieć stosowanie ekologicznych oraz wysokosprawnych źródeł ciepła;
- 16) powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to „teren biologicznie czynny” zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 17) wysokości zabudowy - rozumie się:
  - a) wysokość budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a) mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;

- 18) powierzchni całkowitej zabudowy - rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych budynku/ów znajdujących się na działce budowlanej.

## **Rozdział II**

### **PRZEPISY OBOWIĄZUJĄCE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

#### **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

§ 5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, zgodnie z zasięgiem i lokalizacją na rysunku planu, obejmują:

- 1) obszar specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 pod nazwą „Beskid Mały” (kod obszaru PLH 240023) - akceptowany przez Komisję Europejską decyzją z dnia 12 grudnia 2008r.:
  - a) w granicach obszaru ustala się:
    - zachowanie i ochronę kompleksów leśnych lasów państwowych i fragmentów lasów i zadrzewień niepaństwowych,
    - zakaz lokalizacji wszelkich przedsięwzięć mogących naruszyć chronione siedliska i gatunki w obszarze,
  - b) zgodnie z ustawą o ochronie przyrody w granicach obszaru obowiązują przepisy dotyczące działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 oraz, po jego ustanowieniu, plan zadań ochronnych lub plan ochrony obszaru;
- 2) Park Krajobrazowy Beskidu Małego z jego otuliną - zasady ochrony i kierunki działania określone w Rozporządzeniu Nr 9/98 Wojewody Bielskiego z dnia 16 czerwca 1998r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Beskidu Małego (Dz. Urz. Województwa Bielskiego Nr 9, poz. 110);
- 3) dla ochrony zasobów wód podziemnych Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych „Zbiornik warstw Godula (Beskid Mały)” ustala się w jego granicach zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących przyczynić się do pogorszenia jakości wód podziemnych, oraz obowiązek zachowania szczególnych rygorów ustalonych niniejszą uchwałą;
- 4) granice ustanowionych stref ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody - obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) pomnik przyrody - Jaskinia „Wietrzna Dziura” utworzony Rozporządzeniem nr 1/93 Wojewody Bielskiego z dnia 23.04.1993r. (Dz.Urz. Województwa Bielskiego z 1993r., Nr 5, poz. 31) - obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 6.1. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenów lub obiektów ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko - jest wymagane bezpośrednio z mocy prawa, za wyjątkiem robót budowlanych związanych z inwestycjami celu publicznego;
- 2) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być wymagany przez właściwy organ, na zasadach określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 3) prowadzenie wyłącznie takiej działalności gospodarczej i usługowej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby nie przekroczy wartości dopuszczalnych standardów jakości środowiska;
- 4) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z drogi wojewódzkiej, parkingów i powierzchni szczelnych terenów produkcyjno - usługowych, wyłącznie poprzez urządzenia do podczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami Prawa wodnego;
- 6) nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

- 7) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych i paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza;
- 8) zakaz magazynowania odpadów, prowadzenia gospodarki odpadami oraz zakaz składowania części samochodowych na terenach w pasie 50 m od linii rozgraniczających wzdłuż ulicy Żywieckiej.

2. Dla zachowania równowagi przyrodniczej i ochrony walorów krajobrazowych ustala się:

- 1) nakaz utrzymania terenów zieleni, w tym:
  - a) spełniających funkcje przeciwerozyjne (zadrzewienia i zakrzewienia porastające jary, wąwozy i skarpy oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne),
  - b) stanowiących biologiczną strefę ochronną wód (przylegające do wód powierzchniowych tereny łąk i pastwisk z kępami drzew i krzewów), oznaczonych na rysunku planu symbolami „ZW”;
- 2) obowiązek zachowania w odpowiednich proporcjach ustalonych w § 9 ust. 2, pkt 2 uchwały „powierzchni biologicznie czynnych” w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7.1. Ochronie podlegają obiekty oznaczone na rysunku planu:

- 1) Cmentarz parafialny parafii rzymsko - katolickiej p.w. św. Michała, ul. Cmentarna, 1847r.;
- 2) Dom, ul. Dębowa 20, drewniano - zrębowy, lata 30-te XXw.;
- 3) Chałupa, ul. Długa 13, drewniano - zrębowa, pocz. XXw.;
- 4) Dom, ul. Górńska 11, drewniano - zrębowy, lata 20-te XXw.;
- 5) Dom, ul. Jesienna, róg ul. Nad Wilkówką, ul. Wierzbowa 18, drewniano - zrębowy, lata 30-te XXw.;
- 6) Chałupa, ul. Klonowa 12, drewniano - zrębowa, pocz. XXw.;
- 7) Kaplica, ul. Klonowa 12, murowana z kamienia, koniec XXw.;
- 8) Cmentarz epidemiczny, ul. Kościelna, 1847r.;
- 9) Szkoła Podstawowa im. Wł. Jagiełły, ul. Kościelna 10, murowana, 1880/1890r.;
- 10) Kościół parafialny rzymsko-katolicki p.w. Św. Michała, ul. Kościelna 14, murowany, 1888-1900r.;
- 11) Kaplica przykościelna, ul. Kościelna 14, murowana, 1888r.;
- 12) Plebania parafii p.w. św. Michała, ul. Kościelna 14, murowana, 1880r., przebud. 1960r.;
- 13) Krzyż przydrożny, ul. Kościelna, kamienny z piaskowca, 1843r.;
- 14) Figura słupowa Matki Boskiej, ul. Krzywe Koło, kamienna, ok. 1880r.;
- 15) Dom, ul. Krzywe Koło 7, drewniano - murowany, pocz. XXw.;
- 16) Chałupa, ul. Kwiatowa 17, drewniano - zrębowa, koniec XIXw.;
- 17) Dom, ul. Leszczynowa 3a, drewniano - zrębowy, lata 30-te XXw.;
- 18) Dom, ul. Leśna 12, drewniany, lata 20-te XXw.;
- 19) Kaplica, ul. Modrzewiowa, drewniana, pocz. XXw.;
- 20) Chałupa, ul. Mokra 7, drewniano - zrębowa, pocz. XXw.;
- 21) Dom, ul. Nad Wilkówką 20, drewniano - murowany, lata 20-te XXw.;
- 22) Chałupa, ul. Nad Wilkówką 26, drewniano - zrębowa, lata 20-te XXw.;
- 23) Figura przydrożna, ul. Nad Wilkówką 40, kamienna, ok. 1880r.;
- 24) Dom, ul. Nad Wilkówką 40, drewniano - zrębowy, ok. 1930r.;
- 25) Dom, ul. Siewna 13, drewniano - zrębowy, ok. 1920r.;
- 26) Dom, ul. Wilgi 8, drewniano - zrębowy, lata 20-te XXw.;
- 27) Dom, ul. Wiśniowa 18, drewniano - zrębowy, lata 20-te XXw.;
- 28) Dom, ul. Wyzwolenia 105, murowany, 1929r.;
- 29) Dom, ul. Wyzwolenia 173, murowany, ok. 1928r.;
- 30) Krzyż przydrożny, ul. Wyzwolenia 229, kamienny, 1857r.;
- 31) Dom, ul. Wyzwolenia 257, drewniano - zrębowy, lata 30-te XXw.;
- 32) Dom, ul. Wyzwolenia 265/265A, drewniano - zrębowy, lata 20-te XXw.;
- 33) Pomnik bohaterów wojny 1939-45r., ul. Wyzwolenia, róg ul. Wierzbowa, murowany, 1952r.;
- 34) Dom (dawna leśniczówka), ul. Żywiecka 9, drewniano - murowany, pocz. XXw.;
- 35) Szpital Kolejowy, ul. Żywiecka 19, murowany, pocz. XXw.;
- 36) Ogród przy szpitalu kolejowym, ul. Żywiecka 19, pocz. XXw.;
- 37) Dom, ul. Żywiecka 97, drewniano - zrębowy, lata 30-te XXw.;
- 38) Dom z częścią gospodarczą, ul. Żywiecka 101, drewniano - zrębowy, lata 30-te XXw.;

- 39) Schronisko PTTK, szczyt góry Magurka, kamienne, 1903r.;
- 40) Schronisko studenckie „Chatka na Rogaczu”;
- 41) Kapliczka na przełęczy Przegibek z 1858r.;
- 42) Kapliczka na Wilczej Kopie;
- 43) Kapliczka na Rogaczu (przy szlaku na Magurkę);
- 44) Kapliczka św. Józefa na Rogaczu (przy szlaku na Magurkę);
- 45) Pomnik Ofiar Wojny na przełęczy Przegibek.

2. W zakresie ochrony obiektów wyszczególnionych w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zachowania historycznych cech stylowych budynków w szczególności: gabarytów i formy obiektów, geometrii i pokrycia dachów, wystroju elewacji i detali architektonicznych, podziału architektonicznego elewacji (rozmiar, kształt i rozmieszczenie otworów);
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnego z przeznaczeniem ustalonym w planie, pod warunkiem zachowania ich charakterystycznych cech stylowych;
- 3) zakaz nadbudowy obiektów objętych ochroną;
- 4) dla kapliczek i krzyży przydrożnych obowiązują następujące ustalenia: utrzymanie istniejącej formy, detalu architektonicznego obiektu, a także w przypadku jego renowacji zastosowanie materiałów wykończeniowych dostosowanych do pierwotnego wykończenia. W przypadku przebudowy drogi, wymuszającej przeniesienie obiektu, nowa lokalizacja powinna być możliwie najbliższa pierwotnej. Nakaz zachowania i konserwacji starodrzewu, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się jego usunięcie.

3. Ochronie podlegają tereny w obrębie oznaczonych stref częściowej ochrony konserwatorskiej, w tym:

- 1) dla zespołu szpitala - ochrona i rewaloryzacja historycznej architektury na zasadach jak w ust. 2 pkt 1, ochronie podlega komponowane otoczenie obiektów zabytkowych w granicach ogrodzenia, wraz ze starodrzewiem i zielenią komponowaną, ogrodzeniami zabytkowymi, nawierzchniami, zakaz realizacji masztów, wież, siłowni wiatrowych i innych urządzeń zakłócających wgląd na eksponowany zabytek;
- 2) dla zespołu kościoła parafialnego p.w. Św. Michała Archanioła - z kościołem, plebanią, kaplicą i zabytkowym cmentarzem - utrzymanie historycznych układów dróg i alejek, zachowanie i rewaloryzacja założeń oraz elementów (zabytkowe nagrobki, kaplice, krzyże, starodrzew, zabytkowe ogrodzenia);
- 3) dla schroniska PTTK na Magurce - zakaz nasadzeń drzew wysokich powodujących przesłonięcie ekspozycji na obiekt, zakaz realizacji masztów, wież, siłowni wiatrowych i innych urządzeń zakłócających wgląd na eksponowany zabytek.

4. Ochronie, w granicach stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu, podlegają:

- 1) zabytek archeologiczny (stanowisko) - huta szkła z okresu nowożytnego zlokalizowany po pn. stronie ul. Wyzwolenia w okolicy ul. Gruntowej (nr obszaru AZP 109-48/18);
- 2) tereny obejmujące relikty i ślady systemu niemieckich fortyfikacji ziemnych linii b2 z lat 1944-1945, w obszarze o szerokości 3 metrów (po 1,5 metra od osi transzei), w których obowiązuje zakaz przekształcania terenu i prowadzenia działań inwestycyjnych.

5. Zasady ochrony zabytków archeologicznych, w tym warunki prowadzenia w strefach ochrony robót budowlanych a także prac ziemnych związanych z infrastrukturą techniczną, drogową i melioracją określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 8.1. Ustala się podstawową formę zabudowy bez względu na przeznaczenie - budynki wolnostojące:

- 1) dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi, usługowymi i garażami;
- 2) dopuszcza się dla terenów „MN” i „MN/U” budynki w zabudowie bliźniaczej;
- 3) zakazuje się, bez względu na przeznaczenie, realizacji budynków w zabudowie szeregowej.

2. Ustala się zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew z tworzyw sztucznych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej (za wyjątkiem obiektów w zabudowie produkcyjno - usługowej).

3. W terenach przeznaczonych pod zainwestowanie dopuszcza się odbudowę obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołów - odtworzenie istniejącego wcześniej i zniszczonego obiektu budowlanego przy zachowaniu parametrów i wskaźników określonych w planie dla poszczególnych rodzajów zabudowy.

#### § 9.1. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) podstawowa forma dachu budynków projektowanych:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, letniskowych i mieszkalno-usługowych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji lukarn, facjat, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.,
- b) dla budynków usługowych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci  $15^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji lukarn, facjat, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.,
- c) dla budynków gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachów budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp., w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dachy jednospadowe,
- d) dla budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych realizowanych na wydzielonych terenach oznaczonych symbolem „PU” - dachy jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci, minimalny kąt nachylenia połaci  $15^{\circ}$ . Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- e) dla budynków usług publicznych, kultu religijnego, obiektów sportowych i turystycznych - forma dachu dowolna;

2) maksymalna wysokość nowo realizowanej zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno - usługowych, usługowych, produkcyjno - usługowych - 12 metrów,
- b) budynków gospodarczych i garaży - 6 metrów,
- c) budynków letniskowych - 7,5 metra,
- d) obiektów sportowych, turystycznych, budynków usług publicznych, obiektów kultu religijnego - 15 metrów,
- e) budowli - 30 metrów;

3) warunki dla budynków istniejących - przy nadbudowie lub rozbudowie istniejącego budynku forma dachu (układ połaci, kąt nachylenia, pokrycie) może nawiązywać do dachu istniejącego bez konieczności spełniania warunków określonych w pkt 1, dopuszcza się zwiększenie do 20% wysokości określonej w pkt 2 lit. a)–d);

4) dla funkcji usługowej i produkcyjno - usługowej wzdłuż granic sąsiadujących z działkami budowlanymi, w pasie o szerokości min. 1,5 metra, wprowadzić zieleni wysoką i niską o charakterze izolacyjno-osłonowym oraz dekoracyjnym;

5) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych (m.p.) zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, stosownie do poniższych wymogów:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej - 2 m.p. na 1 budynek (łącznie z garażem),
- b) dla obiektów produkcyjno - usługowych - 1 m.p./ 5 zatrudnionych,
- c) dla obiektów usługowych:
  - obiekty kultury - 1 m.p./20 użytkowników,
  - obiekty administracji - 1 m.p./10 pracowników,
  - obiekty sportu i rekreacji - 1 m.p./10 użytkowników,
  - szkoły - 1 m.p./ 5 pracowników,
  - przychodnie zdrowia - 1 m.p./50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - obiekty handlowe i usługowe - 1 m.p./50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - bary, restauracje 1 m.p./ 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - biura - 1 m.p./50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- usługi turystyki - 1 m.p./5 miejsc noclegowych,
- d) podane wartości wskaźników należy traktować jako minimalne, z zastrzeżeniem, iż dla obiektów wymienionych w lit. b) i c) oraz innych nie wymienionych funkcji usługowych nie mniej niż 3 m.p.,
- e) przy realizacji ogólnodostępnych miejsc parkingowych powyżej 3 stanowisk należy zabezpieczyć minimum 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a na parkingach powyżej 15 stanowisk - minimum 2 miejsca.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania projektowanej zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:
  - a) na terenach „ML”, „UT”, „US/UT2”, „ZU”, „2ZE”, „ZC” - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na terenach „MN”, „UZ” - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) na terenach „MN/U”, „PU”, „U”, „UP” - 60% powierzchni działki budowlanej,
  - d) na terenie „US/UT1” - 2% powierzchni działki budowlanej,
  - e) na terenach „UK” - 90% powierzchni działki budowlanej,
  - f) na terenach „Kp” - 5% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić:
  - a) na terenach „MN”, „ML”, „US/UT2”, „ZU”, „UZ”, „2ZE” - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na terenach „UT” - co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) na terenach „MN/U” - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) na terenach „PU”, „U”, „UP” - co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) na terenie „US/UT1” - co najmniej 90% powierzchni działki budowlanej,
  - f) na terenach „UK” - co najmniej 2% powierzchni działki budowlanej,
  - g) na terenach „Kp”, „ZC” - co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się wskaźniki intensywności zabudowy (jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

- 1) maksymalny wskaźnik:
  - a) na terenach „ML”, „2ZE”, „UT” - 0,9
  - b) na terenach „MN” - 1,2
  - c) na terenach „MN/U”, „U” - 1,6
  - d) na terenach „PU”, „UK”, „UP”, „UZ” - 2,4
  - e) na terenach „ZU”, „ZC” - 0,8
  - f) na terenie „US/UT1” - 0,3
  - g) na terenie „US/UT2” - 1,5;
- 2) minimalny wskaźnik na wszystkich terenach przeznaczonych do zabudowy - 0,02.

**§ 10.** Na terenach przeznaczonych do zabudowy na rysunku planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla lokalizacji nowych budynków i rozbudowy istniejących. W przypadku braku ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg publicznych obowiązują przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

### **Zasady i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wynikające z przepisów odrębnych**

§ 11. W celu ochrony przed skutkami powodzi oraz zachowania warunków ochrony wód oraz umożliwienia dostępu do wody i prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych ustala się:

- 1) na terenach zabudowy sąsiadujących z powierzchniowymi wodami płynącymi obowiązuje:
  - a) odległość nowych obiektów kubaturowych:
    - 6 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej ciekłu dla wód płynących (stanowiących własność Skarbu Państwa),
    - 3 metry od górnej krawędzi skarpy brzegowej ciekłu (dla wód innych),
  - b) odległość ogrodzeń - zgodnie z Prawem wodnym;
- 2) w odległości mniejszej niż określone w ust. 1a dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń wodnych, obiektów i urządzeń infrastruktury drogowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.



**§ 12.** W celu ochrony przed skutkami osuwania się mas ziemnych ustala się:

- 1) w obrębie obszarów osuwisk aktywnych okresowo, (oznaczonych na rysunku planu symbolem „os1”) wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich nowych obiektów kubaturowych, a przy lokalizacji obiektów liniowych należy uwzględnić występowanie udokumentowanych niekorzystnych zjawisk geologicznych;
- 2) w obrębie obszarów osuwisk nieaktywnych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, (oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami „os2” i „os3”) w zasięgu których, przy lokalizacji obiektów budowlanych należy uwzględnić możliwość występowania niekorzystnych zjawisk geologicznych;
- 3) w zasięgu obszarów wymienionych w pkt 1–2 przy projektowaniu i realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu należy przestrzegać wymogi odnośnie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

**§ 13.** W celu zapewnienia właściwych warunków sanitarnych wyznacza się obszary wokół czynnego cmentarza oznaczonego symbolem „ZC1” w celu ochrony i wykluczenia możliwości wywierania szkodliwego wpływu na otoczenie:

- 1) strefę o szerokości 50 metrów od granic cmentarza z zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, produkcji i przechowywania żywności; w obrębie strefy dopuszcza się lokalizację innych budynków usługowych, w tym związanych z funkcją cmentarza;
- 2) strefę w odległości od 50 do 150 metrów od granicy cmentarza, w której wszystkie budynki korzystające z wody muszą być podłączone do sieci wodociągowej;
- 3) w strefach obowiązuje zakaz realizacji studzien i ujęć wody przeznaczonych do spożycia i potrzeb gospodarczych.

**§ 14.** W celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

- 1) dla wszystkich budynków zapewnić możliwość dojazdu o każdej porze roku poprzez drogi lub dojazdy niewydzielone o parametrach spełniających wymagania określone przepisami odrębnymi, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe;
- 2) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) zachować odległość projektowanych obiektów kubaturowych od granicy terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego.

**§ 15.** W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, dla obszarów o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania wyróżnia się tereny, zaliczone do poszczególnych rodzajów określonych w przepisach odrębnych i przyjmuje się dla:

- 1) terenów oznaczonych w planie symbolami „MN, ML” - dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 2) terenów oznaczonych w planie symbolami „MN/U” - dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla „terenów mieszkaniowo - usługowych”;
- 3) terenów oznaczonych w planie symbolami „UZ” - dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla „terenów przeznaczonych dla szpitali poza miastem”;
- 4) terenów oznaczonych w planie symbolami „UP”, „UK” - dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 5) terenów oznaczonych w planie symbolami „UT”, „US/UT” - dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla „terenów rekreacyjno - wypoczynkowych”.

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 16.1.** Nie wyznacza się obszarów, dla których istnieje obowiązek dokonania scaleń i podziału nieruchomości, w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości - na warunkach określonych w przepisach odrębnych - należy odpowiednio uwzględnić warunki określone w ust. 2.

2. Dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące parametry:

- 1) minimalne powierzchnie działek - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne szerokości frontu działek - 18 metrów;
- 3) dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 10% dla powierzchni działki i szerokości frontu działki;
- 4) podstawowy kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych - w przedziale od 40°–120°; w przypadku podziałów dokonanych w obrębie grup istniejących działek o innym kącie przeważającym - kąt należy odpowiednio dostosować.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 17.1. Tereny obsługiwane będą przez określony w planie system dróg publicznych uzupełniony przez ogólnie dostępne drogi i ulice wewnętrzne (nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych).

2. Drogi powiatowe klasy L zachowują wielofunkcyjny charakter, realizując równocześnie powiązania zewnętrzne i wewnętrzne - przy ograniczeniu ilości zjazdów do niezbędnych.

3. Drogi i ulice klasy D obsługują połączenia lokalne.

4. Parametry techniczne dróg publicznych i ulic winny być dostosowane do przepisów określonych w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych, na odcinkach przebiegających w obszarach istniejącej zabudowy.

5. Plan określa przebieg dróg wewnętrznych obsługujących grupy działek. W obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę układ może być, stosownie do potrzeb, uzupełniony o odcinki „dojazdów niewydzielonych” (jak w § 4 pkt 11 uchwały) oraz ciągi pieszo jezdne.

6. Ponadto zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne oznaczone na mapach ewidencyjnych gruntów, a niewydzielone w planie liniami rozgraniczającymi oraz dopuszcza korzystanie z dojazdów ustanowionych w formie odpowiedniej służebności.

7. Plan nie reguluje obsługi komunikacyjnej terenów rolniczych („R”), lasów („ZL”) i terenów zieleni („1ZE”, „2ZE”, „ZW”) w zakresie dróg wewnętrznych (niezaliczanych do żadnej z kategorii dróg publicznych), zakładając utrzymanie istniejących dróg oznaczonych w mapach ewidencyjnych - z możliwością korekty ich przebiegu oraz zachowanie lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

8. Za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie i realizację ścieżek rowerowych i nowych szlaków turystycznych na całym obszarze objętym ustaleniami planu, z zaleceniem uwzględnienia następujących zasad:

- 1) w obszarach zabudowy ścieżki rowerowe powinny być realizowane w liniach rozgraniczających dróg oraz w obrębie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, z uwzględnieniem warunków określonych dla tych terenów;
- 2) w obszarach otwartych („1ZE”, „2ZE”, „R”, „ZL”) ścieżki rowerowe i szlaki turystyczne powinny być wyznaczane w oparciu o istniejący układ dróg polnych i leśnych.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

§ 18. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obszaru, ustala się zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się nakaz odprowadzenia ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej istniejącej na terenie gminy; dopuszcza się wykorzystanie oczyszczalni grupowych, zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) odprowadzenie wód deszczowych w sposób niezakłócający istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich;

- 3) utrzymuje się w obszarze opracowania planu, system zaopatrzenia w wodę z wodociągów lokalnych, ujęć indywidualnych i studni, oraz dopuszcza ich realizację według potrzeb z zastrzeżeniem § 13 pkt 3;
- 4) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, ich rozbudowę oraz zmianę parametrów technicznych;
- 5) w celu obsługi terenu objętego planem, ustala się możliwość przeprowadzenia sieci i przyłączy stanowiących kontynuację sieci zlokalizowanych poza obszarem przedmiotowego planu;
- 6) w obszarze objętym opracowaniem planu, dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 7) w granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w zakresie:
  - a) zaopatrzenia w wodę (w tym m. in. ujęć wód, stacji uzdatniania wody, zbiorników wody, hydroforni),
  - b) odprowadzania i oczyszczania ścieków (w tym m.in. przepompowni ścieków, przydomowych oczyszczalni ścieków),
  - c) zaopatrzenia w energię elektryczną (w tym m.in. linii niskiego i średniego napięcia stacji transformatorowych),
  - d) zaopatrzenia w gaz i ciepło,
  - e) ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej,
  - f) telekomunikacji,pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

### **Rozdział III**

#### **PRZEPISY SZCZEGÓLWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI**

§ 19.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „MN1-44”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze);
- 2) usługi nieuciążliwe;
- 3) zieleń urządzone;
- 4) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe);
- 6) w terenach „MN3-7”, „MN14”, „MN20”, „MN21”, „MN23”, „MN24”, „MN28-34”, „MN36” budynki letniskowe na działkach budowlanych o powierzchni min. 400 m<sup>2</sup>;
- 7) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej.

4. W terenach ustala się:

- 1) w terenach „MN14”, „MN15”, „MN20” położonych w strefie 50 metrów od cmentarza dla budynków istniejących dopuszcza się wyłącznie wykonywanie remontów i przebudowy;
- 2) w pozostałych terenach możliwość wykonywania robót budowlanych, oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 3) możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych - wbudowanych lub wolnostojących, przy czym powierzchnia zabudowy obiektów wolnostojących o funkcji usługowej nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni zabudowy na działce;
- 4) dla istniejącej zabudowy zagrodowej możliwość realizacji obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową, zgodnie z Prawem budowlanym;
- 5) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 600 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu,

- c) dla zabudowy letniskowej w terenach „MN3–7”, „MN14”, „MN20”, „MN21”, „MN23”, „MN24”, „MN28–34”, „MN36” - 400 m<sup>2</sup>,
- d) dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 10% dla powierzchni działki.

§ 20.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „MN/U1–6”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa.**

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze);
- 2) zieleń urządzonej;
- 3) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe).

4. Dla terenów ustala się:

- 1) możliwość wykonywania robót budowlanych, oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 2) realizację garaży wyłącznie jako funkcji towarzyszącej zabudowie usługowej lub mieszkaniowej, za wyjątkiem konstrukcji metalowych (blaszaków);
- 3) utrzymanie i budowę obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz parkingów przy obiektach usługowych;
- 4) utrzymanie oraz realizację zieleni urządzonej;
- 5) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 600 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu,
  - c) dla zabudowy usługowej - 1200 m<sup>2</sup>,
  - d) dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 10% dla powierzchni działki.

§ 21.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „ML1–10”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **zabudowa letniskowa (budynki rekreacji indywidualnej).**

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze);
- 2) zieleń urządzonej;
- 3) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe);
- 5) w terenach „ML1”, „ML5” i „ML8” zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach budowlanych o powierzchni min.1000 m<sup>2</sup>.

4. W terenach ustala się:

- 1) możliwość wykonywania robót budowlanych zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 2) realizację garaży wyłącznie jako funkcji towarzyszącej zabudowie letniskowej lub mieszkaniowej, za wyjątkiem konstrukcji metalowych (blaszaków);
- 3) utrzymanie i budowę obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) utrzymanie oraz budowę dróg wewnętrznych zapewniających dostęp do drogi publicznej;
- 5) utrzymanie oraz realizację zieleni urządzonej;
- 6) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanych działek budowlanych - dla zabudowy letniskowej - 400 m<sup>2</sup>.

5. W terenach wyklucza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 22.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „UP1–2”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **zabudowa usługowa o charakterze publicznym.**

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) usługi o charakterze komercyjnym;
- 2) urządzone tereny rekreacyjno - sportowe;
- 3) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze i gospodarcze);
- 4) lokale mieszkalne w obiektach dla obsługi i dozoru pod warunkiem, że przeznaczenie to nie będzie zajmowało więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu;
- 5) zieleń urządzona;
- 6) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 7) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe).

§ 23.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „U1-3”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **zabudowa usługowa**.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze i magazynowe);
- 2) mieszkania wbudowane (z wyłączeniem parteru) w obiektach usługowych, pod warunkiem, że przeznaczenie to nie będzie zajmowało więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe).

§ 24.1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „U4”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **zabudowa usługowa**.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne;
- 2) urządzone tereny zielone;
- 3) zieleń wysoka z możliwością jej wymiany;
- 4) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Dla terenu ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów określonych w ust.2 i 3.

§ 25.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „UT1-4”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **usługi turystyki**.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) urządzenia sportowo - rekreacyjne;
- 2) zieleń urządzona;
- 3) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe).

4. Dla terenów ustala się:

- 1) w terenie „UT1” utrzymanie istniejącego schroniska z dostępnością ze szlaków turystycznych i możliwością wykonywania robót budowlanych;
- 2) w terenie „UT2” utrzymanie istniejącego zainwestowania, w tym schroniska z możliwością wykonywania robót budowlanych;
- 3) w terenie „UT3” możliwość wykonywania robót budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej;
- 4) zachowanie w terenie „UT4” istniejącej bazy wypoczynkowej z możliwością wykonywania robót budowlanych.

§ 26.1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „UZ1”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **usługi zdrowia**.

### 3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe).

### 4. Dla terenu ustala się:

- 1) utrzymanie kompleksu obiektów i urządzeń zespołu szpitalnego wraz z obiektami zaplecza administracyjnego i socjalnego oraz mieszkaniem związanymi z obsługą zespołu;
- 2) możliwość wykonywania robót budowlanych związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 3) utrzymanie istniejącej zieleni.

§ 27.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „UK1–2”.

### 2. Przeznaczenie podstawowe - **usługi kultury sakralnej.**

### 3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe).

### 4. Dla terenów ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów budowlanych;
- 2) możliwość realizacji na terenach wolnych nowych obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
- 3) utrzymanie oraz realizację urządzonych terenów zielonych.

§ 28.1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „PU1”.

### 2. Przeznaczenie podstawowe - **zabudowa produkcyjna, usługowo-handlowa.**

### 3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa budynkami zaplecza technicznego oraz socjalnego związanymi z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe).

### 4. Dla terenu ustala się:

- 1) możliwość wykonywania robót budowlanych w istniejących obiektach;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zakładów drobnej wytwórczości, przedsiębiorstw budowlanych, baz transportowych i innych obiektów produkcyjno-usługowych i usługowych służących działalności produkcyjno-usługowej;
- 3) utrzymanie funkcji mieszkaniowej;
- 4) nakaz realizacji zieleni ozdobnej i izolacyjnej, w tym pasów zieleni o charakterze izolacyjno-osłonowym wzdłuż granic terenu.

§ 29.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „US/UT1–2”.

### 2. Przeznaczenie podstawowe - **usługi sportu, rekreacji i turystyki.**

### 3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 2) zieleń urządzona;
- 3) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe).

### 4. Dla terenów ustala się:

- 1) w terenie „US/UT1” utrzymanie istniejącego zagospodarowania, w tym biegowych tras narciarskich z możliwością wykonywania robót budowlanych, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;

- 2) w terenie „US/UT2” możliwość realizacji obiektów usług turystyki oraz wykonywania robót budowlanych zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.
- 3) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>.

§ 30.1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „ZU1”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **zieleń urządzona z usługami**.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe).

4. W terenie ustala się:

- 1) możliwość realizacji obiektów usługowych związanych wyłącznie z funkcjonowaniem cmentarza;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, produkcji i przechowywania żywności.

§ 31.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „R1-2”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **tereny rolnicze**.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) wody powierzchniowe;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. W terenach ustala się:

- 1) utrzymanie upraw polowych, ogrodniczych i sadownictwa;
- 2) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących cieków wraz z zielenią przybrzeżną niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną;
- 3) dopuszczenie prac zabezpieczających i regulacyjnych cieków związanych z ochroną przeciwpowodziową, pod warunkiem zapewnienia możliwości migracji organizmów wodnych żyjących w tych ciekach;
- 4) utrzymanie i budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej; o ile nie wymagają uzyskania zgody na wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej;
- 5) utrzymanie oraz możliwość wytyczenia i realizacji szlaków turystycznych, pieszych i rowerowych oraz tras konnych.

5. W terenach zakazuje się:

- 1) niszczenia zadrzewień śródpolnych;
- 2) naruszania ciągłości lokalnych cieków i urządzeń melioracyjnych;
- 3) lokalizacji ferm hodowlanych z systemem bezściółkowym;
- 4) odprowadzania ścieków rolniczych do kanalizacji sanitarnej.

§ 32.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami „ZL1-19”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **lasy**.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) polany śródleśne;
- 2) obiekty i urządzenia obsługi gospodarki leśnej;
- 3) obiekty i urządzenia melioracji;
- 4) wody powierzchniowe;
- 5) terenowe szlaki turystyczne, trasy rowerowe, konne i narciarstwa biegowego.

4. W terenach ustala się:

- 1) utrzymanie i ochronę drzewostanów dla zachowania trwałości lasów;
- 2) utrzymanie i ochronę istniejących cieków;

- 3) użytkowanie zgodne z planami urzędzenia lasów państwowych i niepaństwowych uwzględniającymi ich ochronny charakter;
- 4) możliwość realizacji urządzeń niezbędnych dla prowadzenia właściwej gospodarki leśnej oraz urządzeń dla wykorzystania turystycznego, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji związanych z regulacją cieków i zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi i przeciwerozyjnymi o ile nie wymagają uzyskania zgody na wyłączenie z produkcji leśnej;
- 6) możliwość wykorzystania wewnętrznych dróg leśnych i duktów, jako dojazdów do przysiółków i siedlisk oraz jako tras wymienionych w ust 3 pkt 5 pod warunkiem, że nowe zagospodarowanie nie wymaga uzyskania zgody na wyłączenie z produkcji leśnej.

5. Na wszystkich terenach zakazuje się:

- 1) lokalizacji innych obiektów budowlanych niż dopuszczone w ust 3;
- 2) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków;
- 3) naruszania urządzeń melioracyjnych i innych urządzeń regulujących stosunki wodne.

§ 33.1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „**ZC1**” z przeznaczeniem podstawowym dla **cmentarza**.

2. Przeznaczenie podstawowe - **cmentarz**.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy);
- 3) zieleń urządzona.

4. Dla terenu ustala się:

- 1) utrzymanie czynnego cmentarza z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 2) wykonywanie robót budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

§ 34.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami „**1ZE1-81**”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **zieleń nieurządzona**.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) terenowe szlaki turystyczne, trasy rowerowe, konne i narciarstwa biegowego.

4. W terenach ustala się:

- 1) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących zasobów ekologicznych środowisk przyrodniczych polan śródleśnych i terenów podleśnych;
- 2) utrzymanie zakrzewień i zadrzewień oraz transformację gruntów orných na trwałe użytki zielone;
- 3) możliwość realizacji inwestycji związanych z regulacją i konserwacją cieków oraz zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi pod warunkiem zapewnienia możliwości migracji organizmów wodnych żyjących w tych ciekach oraz ochroną przeciwerozyjną;
- 4) możliwość realizacji urządzeń związanych z wytyczeniem tras wymienionych w ust 3 pkt 2 pod warunkiem, że nowe zagospodarowanie nie wymaga uzyskania zgody na wyłączenie z produkcji rolnej.

5. Na wszystkich terenach zakazuje się:

- 1) lokalizacji innych niż dopuszczone w ust. 3 obiektów budowlanych;
- 2) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków;
- 3) naruszania urządzeń melioracyjnych i innych urządzeń regulujących stosunki wodne.

§ 35.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami „**2ZE1-51**”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **zieleń z istniejącą zabudową**.



3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) budynki gospodarcze, garaże i wiaty;
- 2) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) drogi wewnętrzne.

4. W terenach ustala się utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych z możliwością wykonywania przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy.

5. Na wszystkich terenach zakazuje się:

- 1) lokalizacji innych niż dopuszczone w ust. 3 pkt 1–3;
- 2) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków;
- 3) naruszania urządzeń melioracyjnych i innych urządzeń regulujących stosunki wodne.

§ 36.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami „**ZW1–16**”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **wody powierzchniowe i zieleń przywodna** .

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) przeprawy mostowe i kładki piesze;
- 2) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. W terenach ustala się:

- 1) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących w terenach cieków i urządzeń wodnych wraz z zielenią przybrzeżną niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną;
- 2) obowiązek zachowania naturalnego charakteru brzegów, za wyjątkiem realizacji prac zabezpieczających i regulacyjnych w niezbędnym zakresie;
- 3) dopuszcza się wykonywanie budowli hydrotechnicznych koniecznych dla realizacji statutowych zadań administratora cieku związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową i przeciwerozyjną.

5. Na wszystkich terenach zakazuje się:

- 1) zalesienia terenów;
- 2) lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem określonych w ust.3;
- 3) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków;
- 4) naruszania urządzeń melioracyjnych i innych urządzeń regulujących stosunki wodne.

§ 37.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „**Kp1–4**”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **place i parkingi**.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) obiekty handlowe przy uwzględnieniu parametrów kształtowania zabudowy określonych w § 9 ust. 1 pkt 1 lit. c), pkt 2 lit. b) i maksymalnej powierzchni zabudowy 30 m<sup>2</sup>;
- 2) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona.

§ 38.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi z przeznaczeniem podstawowym dla **dróg i ulic**, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **KDL1** - odcinek drogi publicznej, powiatowej 1404S klasy L, dla których obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 12 metrów;
- 2) **KDL2–15** - odcinki drogi publicznej, powiatowej 1404S klasy L, wynikające z własności;
- 3) **KDL16–18** - odcinki drogi publicznej, powiatowej 1403S klasy L, dla których obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 20 metrów;
- 4) **1KDD1–6** - drogi publiczne o szerokości w liniach rozgraniczających 10 metrów;
- 5) **1 KDD7** - fragment drogi publicznej klasy D;

- 6) **2KDD1-5** - drogi publiczne o szerokości w liniach rozgraniczających od 6 do 8 metrów, uwzględniającej lokalne przewężenia wynikające z istniejącego zainwestowania lub ukształtowania terenu;
- 7) **3KDD1-9** - drogi publiczne o szerokości w liniach rozgraniczających 6 metrów, uwzględniającej lokalne przewężenia wynikające z istniejącego zainwestowania lub ukształtowania terenu;
- 8) **KDW1-19** - drogi wewnętrzne, dla których obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) urządzenia liniowe infrastruktury technicznej (dotyczy odcinków przebiegających w obszarach zabudowanych oraz przypadków określonych w przepisach odrębnych);
- 2) obiekty i urządzenia służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej.

3. W terenach ustala się możliwość wykonywania robót budowlanych, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

§ 39.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „**KDX1-3**”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **ciągi pieszo - jezdne**.

3. Przeznaczenie dopuszczalne - obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 40.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolami „**WZ1-8**”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **urządzenia i obiekty wodociągów**.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) budynki zaplecza technicznego związane z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej inne niż wymienione w ust. 2;
- 3) zieleń urządzona.

4. W terenach ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń zaopatrzenia w wodę:
  - a) „WZ1-7”- istniejące ujęcia wody,
  - b) „WZ8”- istniejące ujęcie wody i zbiornik retencyjny;
- 2) możliwość wykonywania robót budowlanych z zachowaniem wymogów określonych w przepisach Prawa budowlanego, Prawa ochrony środowiska i Prawa wodnego;
- 3) w obrębie ogrodzonych działek obowiązują zakazy:
  - a) działań mogących pogorszyć jakość wody,
  - b) stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m.

§ 41. W granicach obszaru objętego planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające określenia zasad ich kształtowania.

§ 42. Do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

§ 43. Ustala się stawkę procentową dla nieruchomości, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem „MN”, „MN/U”, „ML”, „UP”, „U”, „UT”, „UZ”, „PU”, „ZU”, „US/UT” - 30% od wzrostu wartości;
- 2) dla pozostałych wydzielonych terenów - 0,01% od wzrostu wartości.

**Rozdział IV**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wilkowice.

§ 45. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Wilkowice.

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