

**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 2017r., poz.1875) 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 ze zm.)

**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 1:2 000 - 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) obiekty zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu,
- g) 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 mieszkaniowej, zabudowy 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 zabudowy produkcyjnej, usługowo-handlowej,
- US/UT - tereny usług sportu, rekreacji i turystyki,
- ZU - tereny zieleni urządzonej z usługami,
- R - tereny rolnicze,
- ZL - tereny lasów,
- ZC - teren cmentarza,
- 1ZE - tereny zieleni nieurządzonej,
- 2ZE - tereny zieleni z istniejącą zabudową,
- ZW - tereny wód powierzchniowych i zieleni przyrodnej,
- KDL - tereny dróg i ulic publicznych klasy L,
- KDD - tereny dróg i ulic publicznych klasy D,
- KDW - tereny dróg wewnętrznych,
- Kp - tereny placów i parkingów,
- KDX - tereny ciągów pieszo-jezdnym,
- WZ - tereny urządzeń i obiektów 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 wrysem 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 przeciwoerozyjne (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. Górska 11, drewniano - zrębowy, lata 20-te XXw.;
- 5) Dom, ul. Jesienna 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 XIXw.;
- 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) Kapliczka na przełęczy Przegibek z 1858r.;
- 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) Kapliczka na Wilczej Kopie;
- 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) Kapliczka św. Józefa na Rogaczu (przy szlaku na Magurkę);
- 41) Kapliczka na Rogaczu (przy szlaku na Magurkę).

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 rewitalizacja 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 rewitalizacja 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) zabytki archeologiczne (stanowiska) - tereny obejmujące wały i wykopy ziemne - umocnienia polowe wchodzące w skład niemieckich fortyfikacji ziemnych linii b2 z lat 1944-1945 (nr obszaru AZP 108-48/5, 108-48/6, 108-49/9). W obszarach stref ochronnych obowiązuje zakaz przekształcania terenu i prowadzenia działań inwestycyjnych. Dopuszcza się zachowanie istniejących przejazdów/dojazdów gruntowych do pól/działek z możliwością ich stałej eksploatacji i konserwacji w formie nasypów gruntowych. Nie dopuszcza się przejazdów/przepustów betonowych.

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°-45°, 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°-45°, 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°-45°, 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°. 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 zieleń 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”, „ZE” - 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”, „ZE”, „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 połączone 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 SZCZEGÓŁOWE 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 urządzona;
- 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 urządzona;
- 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 realizacje 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 urządzonej;
- 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 urządzonej;
- 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 mieszkaniami 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) zieleni 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 - **zieleni 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 urządzenia 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 przeciwozryjnymi 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 ornych 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 „ZWI-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) **1KDD1–5** - drogi publiczne o szerokości w liniach rozgraniczających 10 metrów;
- 5) **1 KDD6** - 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) **KDW1–20** - 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) zieleni 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.

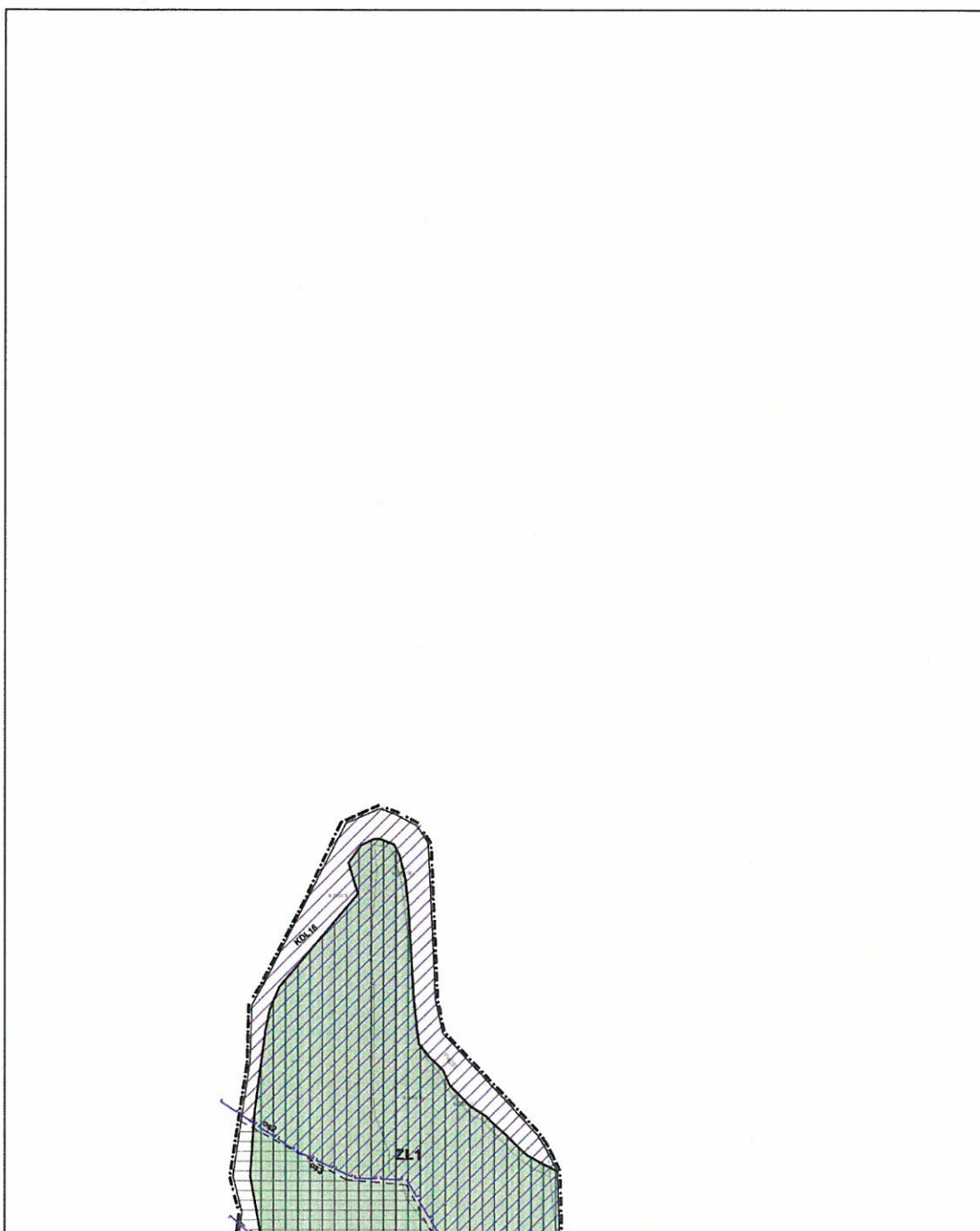
§ 45. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Wilkowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**dr Bartosz Olma**





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
gminy Wilkowice  
obejmujący obszar od ul. Zywieckiej  
w kierunku wschodnim do ul. Prostej  
oraz od ul. Wyzwolenia w kierunku północnym  
do granic administracyjnych Gminy

0 20 40 60 80 100 200

Skala 1:2000

Arkusz: 1



MIEJSOWY 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



Skala 1:2000

Arkusz: 2





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



Skala 1:2000

Arkusz: 3



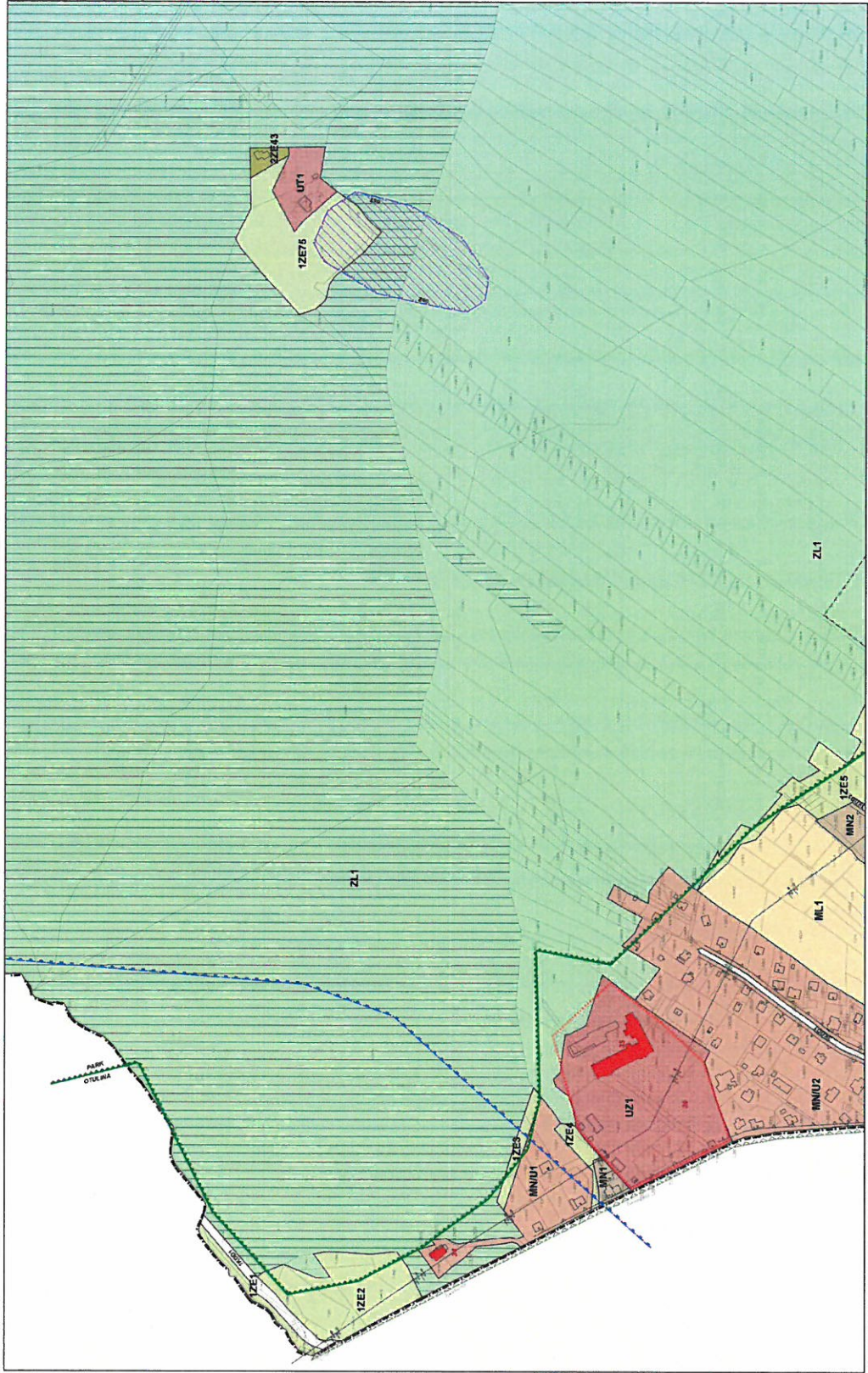


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
gminy Wilkowice obejmujący obszar od ul. Zywieckiej  
w kierunku wschodnim do ul. Przejściowej oraz od ul. Wyzwolenia  
w kierunku północnym do granic administracyjnych Gminy

Skala 1:2000

Arkusz: 4





MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 gminy Wilkowice obejmujący obszar od ul. Żywieckiej  
 w kierunku wschodnim do ul. Przędzkiej oraz od ul. Wyzwolenia  
 w kierunku północnym do granic administracyjnych Gminy

Skala 1:2000

Arkusz: 5





MIEJSKOWY 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



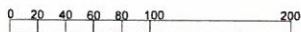
Skala 1:2000

Arkusz: 6





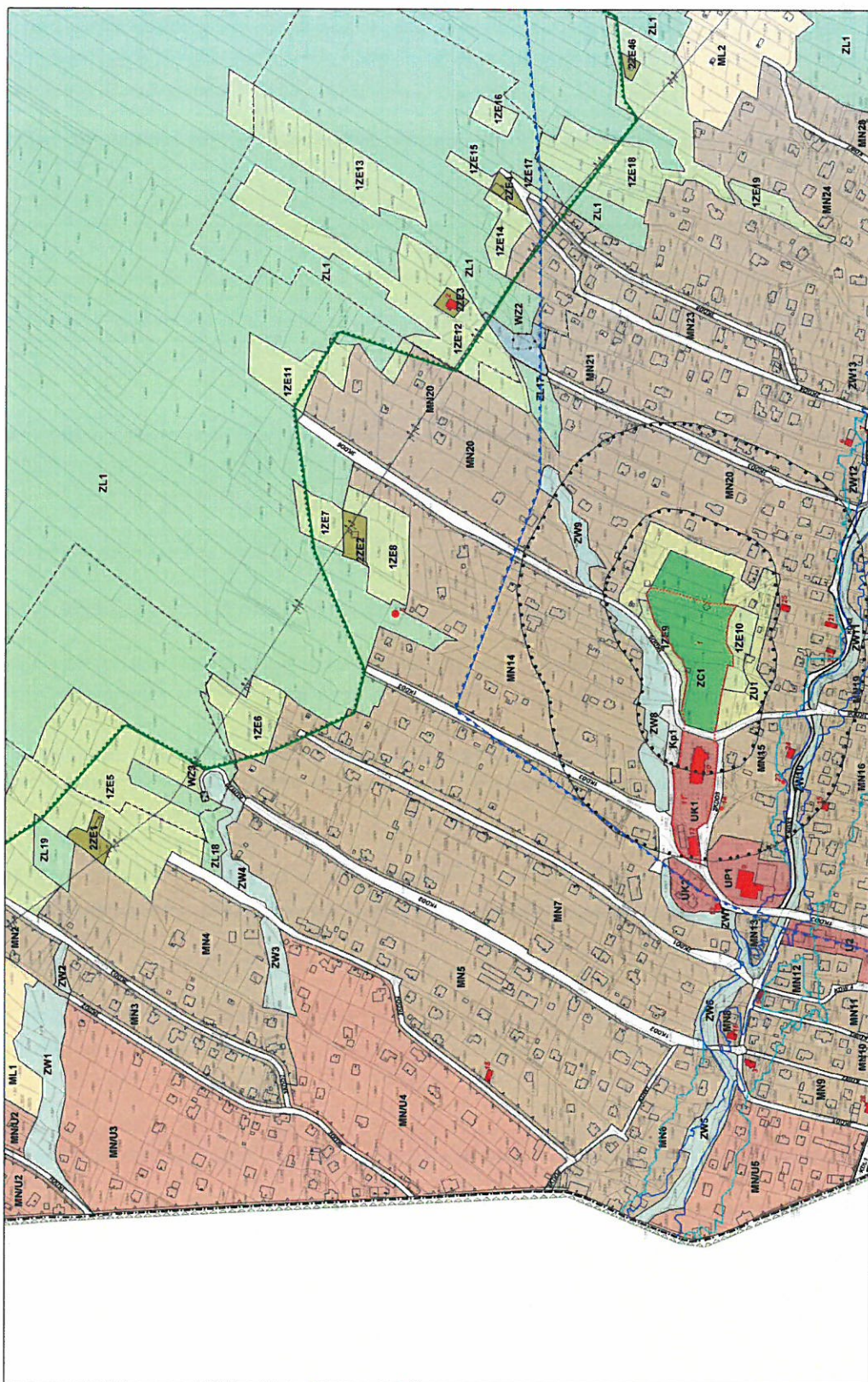
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 gminy Wilkowie  
 obejmujący obszar od ul. Żywieckiej  
 w kierunku wschodnim do ul. Prostej  
 oraz od ul. Wyzwolenia w kierunku północnym  
 do granic administracyjnych Gminy



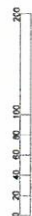
Skala 1:2000

Arkusz: 7





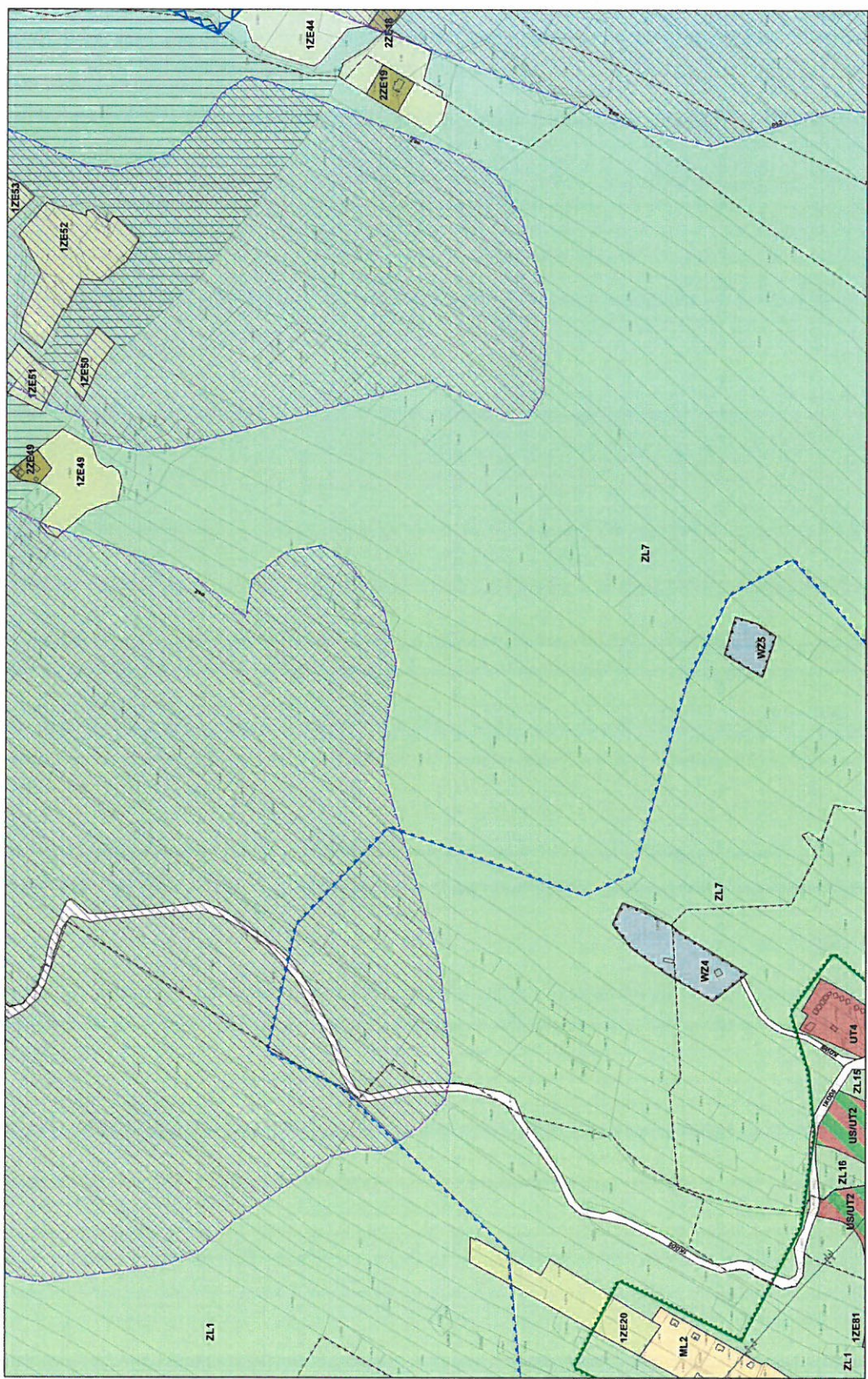
MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 gminy Wilkowice obejmujący obszar od ul. Żywieckiej  
 w kierunku wschodnim do ul. Prostej oraz od ul. Wyzwolenia  
 w kierunku północnym do granic administracyjnych Gminy



Skala 1:2000

Arkusz: 8



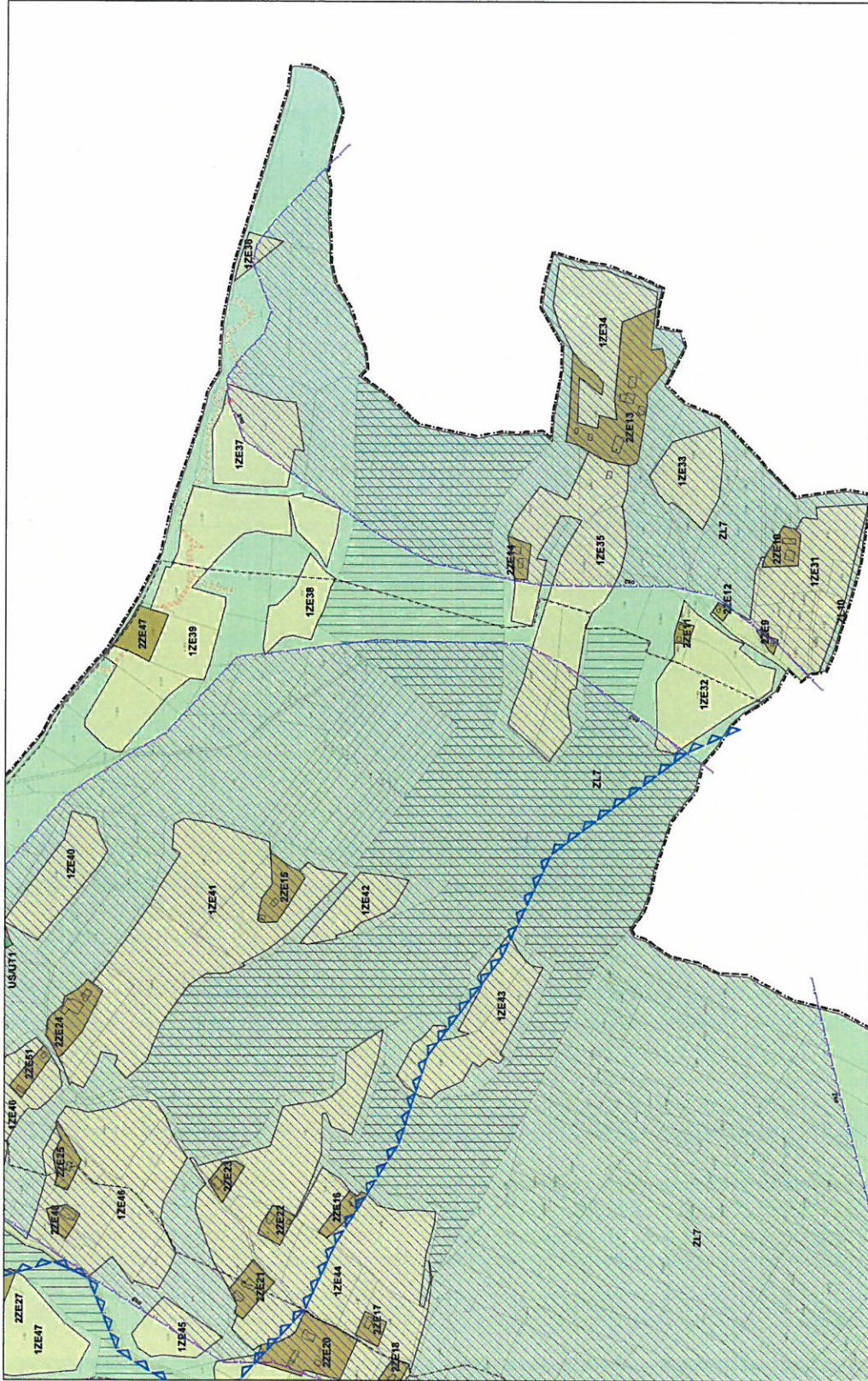


Skala 1:2000

Arkusz: 9

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 gminy Wilkowice obejmujący obszar od ul. Żywieckiej  
 w kierunku wschodnim do ul. Przejściowej oraz od ul. Wyzwolenia  
 w kierunku północnym do granic administracyjnych Gminy





MIEJSIOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 gminy Witkowo obejmujący obszar od ul. Żywieckiej  
 w kierunku wschodnim do ul. Prastej oraz od ul. Wyzwolenia  
 w kierunku północnym do granic administracyjnych Gminy

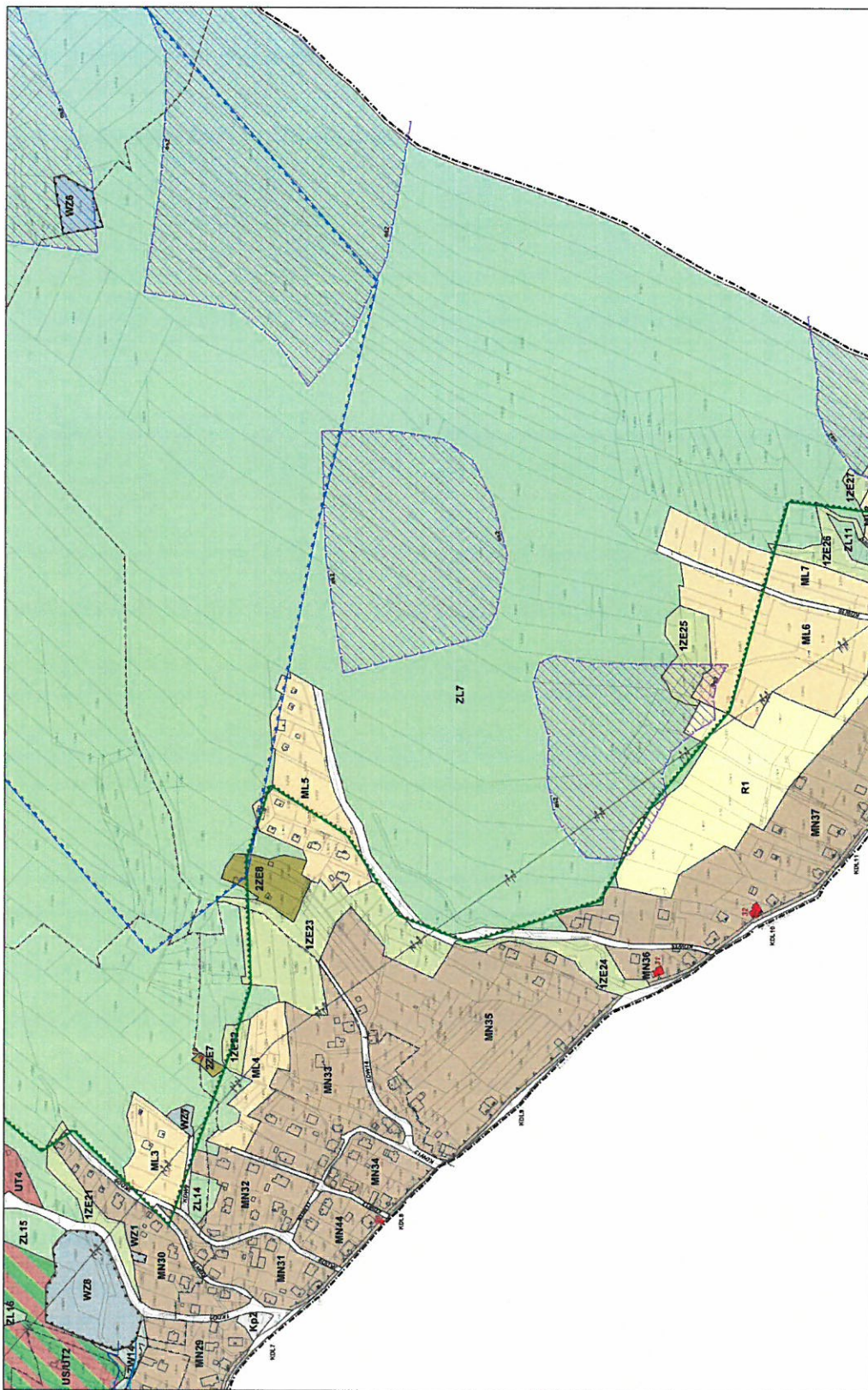
Skala 1:2000

Arkusz: 10









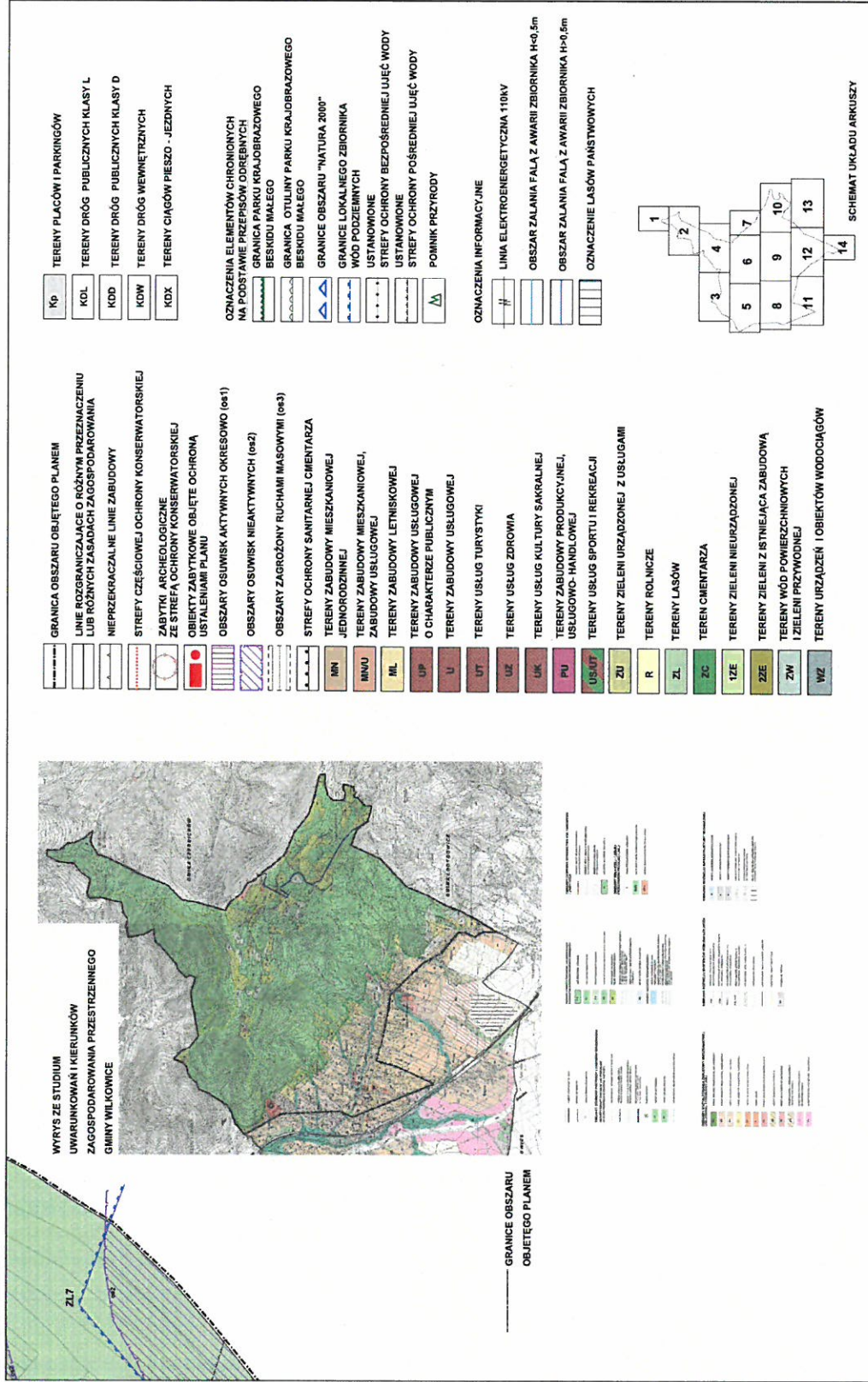
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 gminy Witkowo obejmujący obszar od ul. Żywieckiej  
 w kierunku wschodnim do ul. Prostej oraz od ul. Wyzwolenia  
 w kierunku północnym do granic administracyjnych Gminy



Skala 1:2000

Arkusz: 12





MIEJSOWY 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

Skala 1:2000

Arkusz: 13





**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wilkowice  
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2017r., poz. 1073 ze zm.) po zapoznaniu się z Rozstrzygnięciem Wójta Gminy Wilkowice i wykazem uwag wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu „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”, Rada Gminy Wilkowice postanawia, co następuje:

1. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 1** dotyczącej zmiany obszaru strefy ochrony pośredniej zabytkowego budynku schroniska na Magurce, na działce nr 7-135/7.

Uzasadnienie:

Strefy ochrony konserwatorskiej ustalone zostały w trybie uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków, na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Brak jest przesłanek do likwidacji terenów objętych strefą częściowej ochrony konserwatorskiej, która została uzgodniona z właściwym do tego organem.

2. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 2** dotyczącej wprowadzenia do projektu planu zapisu dopuszczającego zabudowę siedliskową na działce nr 7-106.

Uzasadnienie:

Wnioskowana działka, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w terenie oznaczonym symbolem „ZE”. Dla tak oznaczonych terenów ustalono, iż przeznaczone są dla zieleni nieurządzonej polan i obszarów przyleśnych z możliwością prowadzenia gospodarki rolnej oraz utrzymania istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacyjnej, pod warunkiem jednoznacznego wskazania tych terenów w planach miejscowych.

Działka nr 7-106 jest niezabudowana, więc przeznaczenie jej pod zainwestowanie jest niezgodne z ustaleniami studium. Przyjęcie rozwiązań niezgodnych z ustaleniami Studium byłoby naruszeniem przepisów art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 4** dotyczącej działek nr 4-80, 4-81 (nowe numery 4-931/1, 4-931/2, 4-931/3, 4-931/4), w szczególności:
  - a) wprowadzenia zapisów umożliwiających prowadzenie działalności gospodarczej na posiadanych działkach,
  - b) poszerzenia granic jednostki strukturalnej ZZE20 o 35 m w kierunku zachodnim w celu umożliwienia wybudowania budynku mieszkalnego, budynku inwentarskiego (działka nr 4-931/3),
  - c) wprowadzenie w tekście planu zapisów umożliwiających odtwarzanie zniszczonych zabudowań,
  - d) umieszczenia na rysunku planu istniejącej od wielu lat drogi prowadzącej do domu i dalej w kierunku wschodnim,
  - e) uwzględnienia zmian w pomiarach istniejących budynków oraz uwzględnienia obiektów małej architektury,
  - f) uwzględnienia możliwości wybudowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach 4-931/1, 4-931/2, 4-931/4

Uzasadnienie:

Plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie terenów i nie rozstrzyga o możliwości prowadzenia działalności gospodarczej.

W projekcie planu uwzględniono zainwestowaną część działki nr 4-931/3 wraz z dodatkowym terenem jako teren „zieleni z istniejącą zabudową”. Obszar jednostki ZZE20 obejmuje 90% powierzchni działki



nr 4-931/3. Realizacja nowych obiektów, w których można prowadzić działalność agroturystyczną oraz realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych byłaby sprzeczna z ustaleniami Studium. Przyjęcie rozwiązań niezgodnych z ustaleniami Studium byłoby naruszeniem przepisów art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z § 8 ust.3 tekstu planu odbudowa jest możliwa.

Uwzględnienie dróg wewnętrznych jako dojazdu do działek jest niemożliwe ze względu na brak wydzielen geodezyjnych oraz fakt iż część działek to las. Zmiana przeznaczenia tych terenów naruszałaby art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakazuje uwzględnianie uwarunkowań wynikających ze stanu prawnego gruntów oraz naruszenie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury Rada Gminy może ustalić w formie odrębnej uchwały. W miejscowym planie zagospodarowania nie umieszcza się zapisów dotyczących tego zagadnienia.

Wnioskowane działki nr 4-931/1, 4-931/2, 4-931/3, 4-931/4 (dawny nr 4-80 i 4-81), zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajdują się w terenie oznaczonym symbolem „ZE”. Dla tak oznaczonych terenów ustalono, iż przeznaczone są dla zieleni nieurządzonej polan i obszarów przyleśnych z możliwością prowadzenia gospodarki rolnej oraz utrzymania istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacyjnej, pod warunkiem jednoznacznego wskazania tych terenów w planach miejscowych. Działki są niezabudowane więc przyjęcie rozwiązań niezgodnych z ustaleniami Studium byłoby naruszeniem przepisów art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 5** dotyczącej działki nr 4-89, w szczególności:

- a) możliwości budowy domków gospodarczych, agroturystycznych, usług turystycznych koniecznych do rozwoju hodowli koni i organizacji kuligów,
- b) możliwości ogrodzenia gospodarstwa przed zwierzyną leśną,
- c) prawnego dojazdu do działki zapewnionego przez gminę,
- d) uznania terenów użytkowych jako rolne,
- e) możliwości budowy małej architektury,
- f) możliwości budowy trzech domków letniskowych.

#### Uzasadnienie:

Wnioskowana działka, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w terenie oznaczonym symbolem „ZE”. Dla tak oznaczonych terenów ustalono, iż przeznaczone są dla zieleni nieurządzonej polan i obszarów przyleśnych z możliwością prowadzenia gospodarki rolnej oraz utrzymania istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacyjnej, pod warunkiem jednoznacznego wskazania tych terenów w planach miejscowych. W planie ujęto zainwestowaną część działki z możliwością rozbudowy oraz realizacji budynków gospodarczych. Realizacja nowych obiektów turystycznych i nowej zabudowy zagrodowej, w której można prowadzić działalność agroturystyczną oraz realizacja domków letniskowych byłaby sprzeczna z ustaleniami Studium. Przyjęcie rozwiązań niezgodnych z ustaleniami Studium byłoby naruszeniem przepisów art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan zagospodarowania przestrzennego nie rozstrzyga o możliwości grodzenia nieruchomości Zapewnienie dojazdu do działki przez gminę jest niemożliwe ze względu na brak wydzielen geodezyjnych na działkach będących własnością osób prywatnych oraz fakt iż część działek to las. Zmiana przeznaczenia tych terenów naruszałaby art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakazuje uwzględnianie uwarunkowań wynikających ze stanu prawnego gruntów oraz naruszenie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych

Pojęcie „zieleni nieurządzonej” zostało wyjaśnione w § 4 pkt 14 uchwały. Wyraźnie wskazano, że są to tereny z gruntami rolnymi. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, do gruntów rolnych zalicza się między innym: grunty orne (R), sady (S), łąki trwałe (Ł), pastwiska trwałe (Ps).

Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury Rada Gminy może ustalić w formie odrębnej uchwały. W miejscowym planie zagospodarowania nie umieszcza się zapisów dotyczących tego zagadnienia.

5. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 6** dotyczącej działki nr 4-86, w szczególności:
- możliwości budowy domków gospodarczych, agroturystycznych, usług turystycznych koniecznych do rozwoju hodowli koni i organizacji kuligów,
  - możliwości ogrodzenia gospodarstwa przed zwierzyną leśną,
  - prawnego dojazdu do działki zapewnionego przez gminę,
  - uznania terenów użytkowych jako rolne,
  - możliwości budowy małej architektury,
  - możliwości budowy dwóch domków letniskowych na małą gastronomię.

Uzasadnienie:

Wnioskowana działka, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w terenie oznaczonym symbolem „ZE”. Dla tak oznaczonych terenów ustalono, iż przeznaczone są dla zieleni nieurządzonej polan i obszarów przyleśnych z możliwością prowadzenia gospodarki rolnej oraz utrzymania istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacyjnej, pod warunkiem jednoznacznego wskazania tych terenów w planach miejscowych. W planie ujęto zainwestowaną część działki z możliwością rozbudowy oraz realizacji budynków gospodarczych. Realizacja nowych obiektów turystycznych i nowej zabudowy zagrodowej, w której można prowadzić działalność agroturystyczną oraz realizacja domków letniskowych byłaby sprzeczna z ustaleniami Studium. Przyjęcie rozwiązań niezgodnych z ustaleniami Studium byłoby naruszeniem przepisów art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan zagospodarowania przestrzennego nie rozstrzyga o możliwości grodzenia nieruchomości Zapewnienie dojazdu do działki przez gminę jest niemożliwe ze względu na brak wydziełów geodezyjnych na działkach będących własnością osób prywatnych oraz fakt iż część działek to las. Zmiana przeznaczenia tych terenów naruszałaby art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakazuje uwzględnianie uwarunkowań wynikających ze stanu prawnego gruntów oraz naruszenie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Pojęcie „zieleni nieurządzonej” zostało wyjaśnione w § 4 pkt 14 uchwały. Wyraźnie wskazano, że są to tereny z gruntami rolnymi. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, do gruntów rolnych zalicza się między innymi: grunty orne (R), sady (S), łąki trwałe (Ł), pastwiska trwałe (Ps).

Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury Rada Gminy może ustalić w formie odrębnej uchwały. W miejscowym planie zagospodarowania nie umieszcza się zapisów dotyczących tego zagadnienia.

6. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 7** dotyczącej działki nr 7-135/6, w szczególności:
- poszerzenia granic jednostki strukturalnej ZZE32 o 35 m w kierunku wschodnim,
  - zmiany zapisów umożliwiających budowę budynku mieszkalnego, w którym można będzie prowadzić działalność agroturystyczną.

Uzasadnienie:

Wnioskowana działka, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w terenie oznaczonym symbolem „ZE”. Dla tak oznaczonych terenów ustalono, iż przeznaczone są dla zieleni nieurządzonej polan i obszarów przyleśnych z możliwością prowadzenia gospodarki rolnej oraz utrzymania istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacyjnej, pod warunkiem jednoznacznego wskazania tych terenów w planach miejscowych. W planie ujęto zainwestowaną część działki 7-135/6, poszerzono o obszar umożliwiający rozbudowę oraz realizację budynków gospodarczych. Realizacja nowych obiektów mieszkalnych lub zagrodowych, w których można prowadzić działalność agroturystyczną jest niezgodna z ustaleniami Studium. Przyjęcie rozwiązań niezgodnych z ustaleniami Studium byłoby naruszeniem przepisów art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



7. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 8** dotyczącej dopuszczenia do zabudowy mieszkaniowej działek nr 7-1701/1 i 7-1701/2.

Uzasadnienie:

Wnioskowane działki, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajdują się w terenie oznaczonym symbolem „ZE”. Dla tak oznaczonych terenów ustalono, iż przeznaczone są dla zieleni nieurządzonej polan i obszarów przyleśnych z możliwością prowadzenia gospodarki rolnej oraz utrzymania istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacyjnej, pod warunkiem jednoznacznego wskazania tych terenów w planach miejscowych. Działki są niezabudowane, więc ujęcie ich do terenów już zainwestowanych jest niezgodne ze stanem faktycznym oraz niezgodne z ustaleniami studium. Przyjęcie rozwiązań niezgodnych z ustaleniami Studium byłoby naruszeniem przepisów art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 9** dotyczącej działki nr 4-898, w szczególności:

- a) dopuszczenia do odbudowy wraz z poszerzeniem powierzchni zabudowy budynku na istniejących fundamentach,
- b) przywrócenia statusu działki siedliskowej,
- c) budowy pomieszczeń gospodarczych związanych z hodowlą zwierząt,
- d) wydania zgody na prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej.

Uzasadnienie:

Wnioskowana działka, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w terenie oznaczonym symbolem „ZE”. Dla tak oznaczonych terenów ustalono, iż przeznaczone są dla zieleni nieurządzonej polan i obszarów przyleśnych z możliwością prowadzenia gospodarki rolnej oraz utrzymania istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacyjnej, pod warunkiem jednoznacznego wskazania tych terenów w planach miejscowych. Działka jest niezabudowana, więc ujęcie jej do terenów już zainwestowanych jest niezgodne ze stanem faktycznym oraz niezgodne z ustaleniami studium. Przyjęcie rozwiązań niezgodnych z ustaleniami Studium byłoby naruszeniem przepisów art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie terenów i nie rozstrzyga o możliwości prowadzenia działalności gospodarczej.

9. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 10** dotyczącej:

- a) przesunięcia granicy jednostki strukturalnej 2ZE35 o 70 m w kierunku południowo-zachodnim, w celu umożliwienia wybudowania budynku mieszkalnego związanego z planowaną działalnością agroturystyczną (dotyczy działki nr 7-125/8),
- b) umieszczenia na rysunku planu istniejącej od wielu lat drogi,
- c) korekty granic strefy ochrony pośredniej zbiornika retencyjnego lub zmiana wprowadzonych tam zakazów (dotyczy działek nr 39/2; 67/5; 92/1; 99/2; 125/8; 139/3; 141; 2776/2; 2777/2).

Uzasadnienie:

Wnioskowana działka nr 7-125/8, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w terenie oznaczonym symbolem „ZE”. Dla tak oznaczonych terenów ustalono, iż przeznaczone są dla zieleni nieurządzonej polan i obszarów przyleśnych z możliwością prowadzenia gospodarki rolnej oraz utrzymania istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacyjnej, pod warunkiem jednoznacznego wskazania tych terenów w planach miejscowych. W planie ujęto zainwestowaną część działki z możliwością rozbudowy oraz realizacji budynków gospodarczych. Realizacja nowych obiektów mieszkalnych lub zagrodowych, w których można prowadzić działalność agroturystyczną jest niezgodna z ustaleniami Studium. Przyjęcie rozwiązań niezgodnych z ustaleniami Studium byłoby naruszeniem przepisów art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Istniejące wydzielone działki, będące dojazdem do nieruchomości, mają zmienną szerokość, nie na całym przebiegu odpowiadającą parametrom drogi dojazdowej.

Ponadto część działek to w klasyfikacji gruntów las. Uwzględnienie ich jako droga dojazdowa byłoby naruszeniem przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Strefa ochrony pośredniej dla ujęcia wody ustanawiana jest na podstawie przepisów odrębnych i w planie miejscowym nie może być dokonywana korekta jej zasięgu, gdyż wykracza to poza kompetencje gminy.

10. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 11** dotyczącej działki nr 4-911, w szczególności:

- a) adaptacji budynków gospodarczych na potrzeby usług agroturystycznych,
- b) powiększenia jednostki 2ZE w kierunku południowym,
- c) dopuszczenia prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej,
- d) dopuszczenia małej architektury w jednostce 1ZE i 2ZE,
- e) ustanowienia drogi gminnej zgodnie z drogą na której ustanowiono służebność.

Uzasadnienie:

Prowadzenie gospodarstwa agroturystycznego to m.in. wynajmowanie pokoi w budynku mieszkalnym (nie więcej niż 5 pokoi). W pojęciu agroturystyki nie mieści się wynajmowanie pokoi w domkach turystycznych czy w budynkach gospodarczych adaptowanych na cele usługowe.

Wnioskowana działka nr 4-911, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w terenie oznaczonym symbolem „ZE”. Dla tak oznaczonych terenów ustalono, iż przeznaczone są dla zieleni nieurządzonej polan i obszarów przyleśnych z możliwością prowadzenia gospodarki rolnej oraz utrzymania istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacyjnej, pod warunkiem jednoznacznego wskazania tych terenów w planach miejscowych. W planie ujęto zainwestowaną część działki wraz z dodatkowym terenem (ponad 50% powierzchni działki) jako teren „zieleni z istniejącą zabudową” z możliwością rozbudowy oraz realizacji nowych budynków gospodarczych. Zapisy Studium nie przewidują realizacji nowych obiektów czy adaptacji istniejących przeznaczonych na cele usług turystycznych.

Plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie terenów i nie rozstrzyga o możliwości prowadzenia działalności gospodarczej.

Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury Rada Gminy może ustalić w formie odrębnej uchwały. W miejscowym planie zagospodarowania nie umieszcza się zapisów dotyczących tego zagadnienia.

Ustanowienia drogi gminnej jest niemożliwe ze względu na brak wydziałów geodezyjnych na działkach będących własnością osób prywatnych oraz fakt iż część działek to las.

Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 11** dotyczącej działki nr 4-909/1, w szczególności:

- a) wydzielenia z jednostki 1ZE terenu 2ZE, gdzie jest istniejąca wiata o pow. 50 m<sup>2</sup>,
- b) dopuszczenia budowy budynku gospodarczego o pow. do 35 m<sup>2</sup>,
- c) dopuszczenia małej architektury.

Uzasadnienie:

Wnioskowana działka nr 4-909/1, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w terenie oznaczonym symbolem „ZE”. Dla tak oznaczonych terenów ustalono, iż przeznaczone są dla zieleni nieurządzonej polan i obszarów przyleśnych z możliwością prowadzenia gospodarki rolnej oraz utrzymania istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacyjnej, pod warunkiem jednoznacznego wskazania tych terenów w planach miejscowych. Istniejącej wyłącznie wiaty na tej działce nie zalicza się do żadnej z form zabudowy określonej w Studium, więc działka nie może być ujęta jako teren „zieleni z istniejącą zabudową”, tym samym nie może być realizowana nowa zabudowa.

Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury Rada Gminy może ustalić w formie odrębnej uchwały. W miejscowym planie zagospodarowania nie umieszcza się zapisów dotyczących tego zagadnienia.

Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 11** dotyczącej działki nr 4-7/1, w szczególności:

- a) wydzielenia z jednostki 1ZE jednostki 2ZE pozwalającej na wybudowanie pomieszczenia dla owiec i budynku na siano (po 35 m<sup>2</sup> każdy) oraz zbiornika na wodę,
- b) dopuszczenia małej architektury w jednostce 1ZE i 2ZE,
- c) wprowadzenia zapisu uniemożliwiającego wytyczanie i prowadzenie tras rowerowych oraz narciarstwa biegowego,
- d) usunięcia strefy ochrony konserwatorskiej lub wprowadzenia jej tylko w obszarze istnienia rzeczywistych pozostałości po okopach.



Uzasadnienie:

Wnioskowana działka nr 4-7/1, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w terenie oznaczonym symbolem „ZE”. Dla tak oznaczonych terenów ustalono, iż przeznaczone są dla zieleni nieurządzonej polan i obszarów przyleśnych z możliwością prowadzenia gospodarki rolnej oraz utrzymania istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacyjnej, pod warunkiem jednoznacznego wskazania tych terenów w planach miejscowych. Działka jest niezabudowana, więc ujęcie jej do terenów już zainwestowanych jest niezgodne ze stanem faktycznym oraz niezgodne z ustaleniami studium. Przyjęcie rozwiązań niezgodnych z ustaleniami Studium byłoby naruszeniem przepisów art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury Rada Gminy może ustalić w formie odrębnej uchwały. W miejscowym planie zagospodarowania nie umieszcza się zapisów dotyczących tego zagadnienia.

Zapisy o możliwości wytyczania i prowadzenia tras rowerowych oraz narciarstwa biegowego dotyczą całego obszaru objętego planem i są zgodne z zasadami rozwoju gminy.

Strefy ochrony konserwatorskiej ustalone zostały w trybie uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków, na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Brak jest przesłanek do likwidacji terenów objętych strefą ochrony zabytku archeologicznego, która została uzgodniona z właściwym do tego organem. Skorygowano położenie obiektów archeologicznych uwzględniając wjazd na działkę.

11. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 12** dotyczącej:
- wprowadzenia zapisów umożliwiających budowę nowych budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz obiektów małej architektury,
  - poszerzenia granic jednostek 2ZE,
  - umieszczenia na rysunku planu dróg prowadzących do przysiółków.

Uzasadnienie:

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, polany śródleśne oznaczone zostały symbolem „ZE”. Dla tak oznaczonych terenów ustalono, iż przeznaczone są dla zieleni nieurządzonej polan i obszarów przyleśnych z możliwością prowadzenia gospodarki rolnej oraz utrzymania istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacyjnej, pod warunkiem jednoznacznego wskazania tych terenów w planach miejscowych. W planie ujęto zainwestowane części działek każdorazowo powiększając obszar na którym można rozbudować istniejące budynki oraz realizować budynki gospodarcze. Realizacja nowych obiektów mieszkalnych lub zagrodowych, jest niezgodna z ustaleniami Studium. Przyjęcie rozwiązań niezgodnych z ustaleniami Studium byłoby naruszeniem przepisów art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury Rada Gminy może ustalić w formie odrębnej uchwały. W miejscowym planie zagospodarowania nie umieszcza się zapisów dotyczących tego zagadnienia.

Drogi prowadzące do przysiółków nie są wydzielone geodezyjnie na całym ich przebiegu.

Ponadto przebiegają przez tereny będące własnością Lasów Państwowych i ujętych w klasyfikacji gruntów jako „las”. Uwzględnienie ich jako drogi dojazdowe byłoby naruszeniem przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

12. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 13** dotyczącej działki nr 4-912, w szczególności poszerzenia terenu 2ZE w części niezalesionej o planowane inwestycje na tych terenach (budowa stajni dla koni, budynki pomocnicze do hodowli koni) i prowadzenia gospodarstwa agroturystycznego.

Uzasadnienie:

Wnioskowana działka nr 4-912, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w terenie oznaczonym symbolem „ZE”. Dla tak oznaczonych terenów ustalono, iż przeznaczone są dla zieleni nieurządzonej polan i obszarów przyleśnych z możliwością prowadzenia gospodarki rolnej oraz utrzymania istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacyjnej, pod warunkiem jednoznacznego wskazania tych terenów w planach miejscowych. W planie ujęto zainwestowaną część działki wraz z dodatkowym terenem jako teren „zieleni z istniejącą zabudową”, z możliwością rozbudowy oraz realizacji nowych budynków gospodarczych. Zapisy Studium nie przewidują realizacji nowych obiektów.

13. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 14** dotyczącej nie przekształcania działek (nr 2222/3; 2226; 2227/2; 2231; 2233; 2234; 2238; pb140; cz. 2230; cz. 2238) w tereny zielone 1ZE i 2ZE.

Uzasadnienie:

Pojęcie „zieleni nieurządzonej” zostało wyjaśnione w § 4 pkt 14 uchwały. Wyraźnie wskazano, że są to tereny z gruntami rolnymi. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, do gruntów rolnych zalicza się między innymi: grunty orne (R), sady (S), łąki trwałe (Ł), pastwiska trwałe (Ps).

14. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 15** dotyczącej nie przekształcania działek (nr 67/1; 68/1; 34; 2227/1) w tereny zielone 1ZE i 2ZE.

Uzasadnienie:

Pojęcie „zieleni nieurządzonej” zostało wyjaśnione w § 4 pkt 14 uchwały. Wyraźnie wskazano, że są to tereny z gruntami rolnymi. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, do gruntów rolnych zalicza się między innymi: grunty orne (R), sady (S), łąki trwałe (Ł), pastwiska trwałe (Ps).

15. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 16** dotyczącej:

- a) zmiany przeznaczenia działek nr 3-525 i 3-365/2 na budowlane MN,
- b) zmiany przeznaczenia działek nr 7-180, 7-180/1, 7-180/2, 3-363, 3-366/10, 4-90, na rolne R,
- c) przywrócenia działce nr 7- 4662 (37pb) statusu parceli budowlanej MN,
- d) zmiany przepisu umożliwiającego odbudowę budynku,
- e) uwzględnienia w planie istniejących dróg.

Uzasadnienie:

Wnioskowane działki nr 3-525 i 3-365/2, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajdują się w terenie oznaczonym symbolem „ZE”. Dla tak oznaczonych terenów ustalono, iż przeznaczone są dla zieleni nieurządzonej polan i obszarów przyleśnych z możliwością prowadzenia gospodarki rolnej oraz utrzymania istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacyjnej, pod warunkiem jednoznacznego wskazania tych terenów w planach miejscowych. W planie ujęto zainwestowaną część działek z możliwością rozbudowy oraz realizacji budynków gospodarczych. Przeznaczenie tych terenów na „budowlane MN” byłoby sprzeczne z ustaleniami Studium. Przyjęcie rozwiązań niezgodnych z ustaleniami Studium byłoby naruszeniem przepisów art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Działki nr 7-180, 7-180/1, 7-180/2, 3-363, 3-366/10, 4-90, oznaczone są w planie jako „zieleni nieurządzonej”. Pojęcie „zieleni nieurządzonej” zostało wyjaśnione w § 4 pkt 14 uchwały. Wyraźnie wskazano, że są to tereny z gruntami rolnymi. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, do gruntów rolnych zalicza się między innymi: grunty orne (R), sady (S), łąki trwałe (Ł), pastwiska trwałe (Ps).

Działka nr 7-4662 jest działką niezainwestowaną i zgodnie z klasyfikacją gruntów to w części pastwisko kl. VI oraz w części las klasy IV, więc ujęcie jej do terenów pod zainwestowanie jest niezgodne z ustaleniami studium.

Zgodnie z § 8 ust.3 tekstu planu odbudowa jest możliwa.

Uwzględnienie dróg bez wydziełów geodezyjnych oraz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne byłoby sprzeczne z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

16. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 18** dotyczącej:

- a) uznania całej działki nr 4-91 za teren trwale zainwestowany wraz z budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi,
- b) oznaczenia symbolem 2ZE terenu w północno-zachodniej części działki nr 4- 88, na której znajdują się fundamenty budynku, który posiadał numer Łodygowice 427, dla budowy budynku mieszkalnego w związku z prowadzeniem działalności agroturystycznej,
- c) możliwości budowy 4 domków rekreacyjnych oraz małej architektury na działce nr 4-87,
- c) zabudowy 3 domkami o powierzchni 100 m<sup>2</sup> na działkach nr 4-94 i 4-95.



Uzasadnienie:

Część działki nr 4-91 przeznaczona została jako tereny zieleni z istniejącą zabudową z możliwością rozbudowy istniejących budynków i realizacji nowych obiektów gospodarczych.

Wnioskowana działka nr 4-88, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w terenie oznaczonym symbolem „ZE”. Dla tak oznaczonych terenów ustalono, iż przeznaczone są dla zieleni nieurządzonej polan i obszarów przyleśnych z możliwością prowadzenia gospodarki rolnej oraz utrzymania istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacyjnej, pod warunkiem jednoznacznego wskazania tych terenów w planach miejscowych.

Działka nr 4-88 oraz pozostałe działki wymienione w uwadze są niezabudowane, więc ujęcie ich do terenów już zainwestowanych jest niezgodne ze stanem faktycznym oraz niezgodne z ustaleniami studium. Przyjęcie rozwiązań niezgodnych z ustaleniami Studium byłoby naruszeniem przepisów art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

17. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 19** dotyczącej działek nr 11, 7-46, 7-47, 7-50, 7-52, 7-195, 7-65, 7-42 w sprawie:
- budowy domu, obiektów w celu prowadzenia agroturystyki,
  - możliwości odbudowy domu,
  - możliwości rozbudowy domu ponad 25 m powierzchni i istniejących budynków gospodarczych, garaży, obory,
  - możliwości grodzenia gospodarstwa rolnego przed zwierzyną leśną.

Uzasadnienie:

Działki nr 7-47 i 7-4654 (d.11) ujęte są w projekcie planu jako tereny zieleni z istniejącą zabudową i dla tych terenów określone zostały parametry i wskaźniki zagospodarowania. Projekt planu, zgodnie z ustaleniami Studium, nie przewiduje realizacji nowych obiektów w terenach określonych w Studium jako ZE. Pozostałe działki wymienione w uwadze są niezabudowane więc ujęcie ich do terenów już zainwestowanych jest niezgodne ze stanem faktycznym oraz niezgodne z ustaleniami studium. Przyjęcie rozwiązań niezgodnych z ustaleniami Studium byłoby naruszeniem przepisów art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z § 8 ust.3 tekstu planu odbudowa jest możliwa.

Plan zagospodarowania przestrzennego nie rozstrzyga o możliwości grodzenia nieruchomości.

18. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 20** dotyczącej działki nr 4-64/4 w sprawie:
- możliwości rozbudowy domu mieszkalnego,
  - możliwości wybudowania garażu,
  - podzielenia działki na mniejsze.

Uzasadnienie:

Część działki nr 4-64/4 została ujęta w projekcie planu jako jednostka ZZE26 - teren „zieleni z istniejącą zabudową”, z możliwością rozbudowy istniejących obiektów oraz realizacji nowych budynków gospodarczych, garaży i wiat. Plan zagospodarowania przestrzennego nie rozstrzyga o sposobie podziału nieruchomości.

19. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 21** dotyczącej działki nr 7-78/3 (obecnie 7-78/10, 7-78/11) w sprawie:
- uwzględnienia możliwości zabudowy północno-zachodniej części działki obiektem mieszkalno-usługowym przeznaczonym do wykorzystania jako pensjonat z częścią gastronomiczną i polem biwakowym (MN/U) bądź jako budynek mieszkalny,
  - wprowadzenia funkcji MN na części działki z posadowionym budynkiem mieszkalnym o powierzchni nie mniejszej niż 20 arów, z możliwością przebudowy i rozbudowy budynku,
  - uwzględnienia funkcji MN w północnej części działki (z istniejącym fundamentem) - budowa budynku garażowo-warsztatowego z poddaszem mieszkalnym,
  - uwzględnienie pozostałej części działki - funkcja R - do wykorzystania jako miejsce upraw ogrodowych i pozyskiwania surowców zielarskich oraz działalność pszczelarska i uprawy sadownicze,
  - ujęcia drogi wewnętrznej przechodzącej przez działkę.

#### Uzasadnienie:

Wnioskowana działka, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w terenie oznaczonym symbolem „ZE”. Dla tak oznaczonych terenów ustalono, iż przeznaczone są dla zieleni nieurządzonej polan i obszarów przyleśnych z możliwością prowadzenia gospodarki rolnej oraz utrzymania istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacyjnej, pod warunkiem jednoznacznego wskazania tych terenów w planach miejscowych. W planie ujęto zainwestowaną część działki z możliwością rozbudowy oraz realizacji budynków gospodarczych. Realizacja nowych obiektów mieszkalno- usługowych i warsztatowych jest niezgodne z ustaleniami Studium. Przyjęcie rozwiązań niezgodnych z ustaleniami Studium byłoby naruszeniem przepisów art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pozostała część działki przeznaczona jest na zieleni nieurządzonej. Pojęcie „zieleni nieurządzonej” zostało wyjaśnione w § 4 pkt 14 uchwały. Wyraźnie wskazano, że są to tereny z gruntami rolnymi. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, do gruntów rolnych zalicza się między innymi: grunty orne (R), sady (S), łąki trwałe (Ł), pastwiska trwałe (Ps).

Uwzględnienie drogi wewnętrznej jako dojazdu do wskazanych działek jest niemożliwe ze względu na brak wydzieleni geodezyjnych oraz fakt, iż część wskazanych w uwadze działek to las.

20. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 22** dotyczącej działek nr 4-64/2, 4-64/3, 4-66, 4-70, 4-71, 4-73 i 4-76, w sprawie:
- dopuszczenia możliwości odtwarzania zniszczonych zabudowań na działkach
  - wprowadzenia zapisu dopuszczającego budowę nowych budynków gospodarczych na całych obszarach działek, a nie jedynie w ZZE,
  - wprowadzenia zapisów umożliwiających budowę nowych budynków mieszkalnych celem rozwoju gospodarstwa agroturystycznego,
  - poszerzenia granic obszarów ZZE25 i ZZE51,
  - wprowadzenia zapisów umożliwiających budowę nowych budynków mieszkalnych i usługowych celem rozwoju gospodarstwa agroturystycznego w obszarach ZZE25 i ZZE51,
  - dopuszczenia możliwości świadczenia usług turystycznych - zmianę klasyfikacji działek na UT3,
  - dopuszczenia możliwości świadczenia nieszkodliwych dla środowiska usług na działkach,
  - dopuszczenia możliwości zarejestrowania działalności gospodarczej lub wskazania formalnego miejsca prowadzenia działalności w innej formie niż działalność gospodarcza osoby fizycznej.

#### Uzasadnienie:

Zgodnie z § 8 ust.3 tekstu planu odbudowa jest możliwa.

Wymienione działki, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w terenie oznaczonym symbolem „ZE”. Dla tak oznaczonych terenów ustalono, iż przeznaczone są dla zieleni nieurządzonej polan i obszarów przyleśnych z możliwością prowadzenia gospodarki rolnej oraz utrzymania istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacyjnej, pod warunkiem jednoznacznego wskazania tych terenów w planach miejscowych. W planie ujęto zainwestowane część działek 4-64/2, 4-64/3, 4-66, 4-70, z możliwością rozbudowy istniejącej zabudowy oraz realizacji budynków gospodarczych. Realizacja nowych obiektów mieszkalnych i usługowych jest niezgodna z ustaleniami Studium.

Pozostałe działki wymienione w uwadze są niezabudowane więc ujęcie ich do terenów już zainwestowanych jest niezgodne ze stanem faktycznym oraz niezgodne z ustaleniami Studium.

Gospodarstwo agroturystyczne prowadzone jest w czynnych gospodarstwach rolnych w oparciu o zabudowania, grunty i inne zasoby tego gospodarstwa, bez zmiany ich charakteru i naruszenia funkcji zdolności do produkcji rolnej. Przepisy mówią o wynajmowaniu pokoi w budynku mieszkalnym (nie więcej niż 5 pokoi), sprzedaży posiłków domowych. Przyjęcie rozwiązań niezgodnych z ustaleniami Studium byłoby naruszeniem przepisów art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie terenów i nie rozstrzyga o możliwości prowadzenia działalności gospodarczej.

21. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Wilkowice w sprawie nie uwzględnienia uwagi **nr 23** dotyczącej:
- przesunięcia granicy jednostki ZZE o jej część północno-wschodnią o 50m, w celu rozbudowy budynku mieszkalnego - dotyczy działek 7-4860 i części działki 7- 166,



- b) zmiany zapisów tekstu planu umożliwiających powyższą inwestycję,
- c) wprowadzenia w tekście czytelnych zapisów umożliwiających odbudowę zniszczonych zabudowań,
- d) zmiany z użytków zielonych na łąki, pola orne i pastwiska (prowadzenie gospodarstwa rolnego i pozyskiwanie dopłat z UE) - dotyczy działek 7- 166, 7-167 i 7-172/1.

Uzasadnienie:

Wymienione działki, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajdują się w terenie oznaczonym symbolem „ZE”. Dla tak oznaczonych terenów ustalono, iż przeznaczone są dla zieleni nieurządzonej polan i obszarów przyleśnych z możliwością prowadzenia gospodarki rolnej oraz utrzymania istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacyjnej, pod warunkiem jednoznacznego wskazania tych terenów w planach miejscowych. W planie ujęto zainwestowaną działkę nr 7- 4860 i część działki nr 7-166, z możliwością rozbudowy istniejącej zabudowy oraz realizacji budynków gospodarczych. Poszerzenie o 50 metrów wyłączyłoby działkę nr 7-166 z terenów określonych jako zieleń nieurządzona , w tym grunty rolne.

Zgodnie z § 8 ust.3 tekstu planu odbudowa jest możliwa.

Pojęcie „zieleni nieurządzonej” zostało wyjaśnione w § 4 pkt 14 uchwały. Wyraźnie wskazano, że są to tereny z gruntami rolnymi. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, do gruntów rolnych zalicza się między innymi: grunty orne (R), sady (S), łąki trwałe (Ł), pastwiska trwałe (Ps).

  
PRZEWODNICZĄCY RADY  
*dr Bartosz Olma*

**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**

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2016r., poz. 1870 z późniejszymi zmianami), finansowane będą z budżetu gminy Wilkowice, z zastrzeżeniem punktów 2, 3 i 4.
2. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2016r., poz. 1870 z późniejszymi zmianami) oraz art. 3 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2017r., poz. 1453).
3. Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa, stosownie do art. 112 ust. 1 pkt 3, 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2016r., poz. 1870 z późniejszymi zmianami).
4. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych, na podstawie ustawy z dnia 19 grudnia 2008r. o partnerstwie publiczno - prywatnym (Dz. U. z 2017r., poz. 1834).

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

*dr Bartosz Olma*