



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 19 października 2012 r.

Poz. 4116

### UCHWAŁA NR XX/292/2012 RADY MIASTA WISŁY

z dnia 27 września 2012 r.

#### **w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar „Wisła - Oblaziec”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. poz. 647 z 2012 r.), na wniosek Burmistrza Miasta po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wisły przyjętego Uchwałą Nr XIII/185/2011 Rady Miasta Wisły z dnia 22 grudnia 2011 r.

#### **RADA MIASTA WISŁY**

**uchwała:**

#### **PLAN MIEJSCOWY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZAR „WISŁA – OBLAZIEC”**

składający się z następujących rozdziałów zawierających następujące przepisy:

#### **ROZDZIAŁ 1 - PRZEPISY OGÓLNE:**

1. Przedmiot regulacji przepisami planu
2. Definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały

#### **ROZDZIAŁ 2 - PRZEPISY DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

1. Przeznaczenie podstawowe terenów
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

**ROZDZIAŁ 3 - PRZEPISY DLA ZBIORÓW TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU – dopuszczenia i zakazy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wysokości poniżej 550 m n.p.m.
3. Tereny zabudowy usługowej
4. Tereny sportu i rekreacji z budowlami i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi
5. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
6. Tereny lasów i zadrzewień
7. Tereny komunikacji
8. Tereny infrastruktury technicznej - wodociągi

**ROZDZIAŁ 4 - PRZEPISY KOŃCOWE**

### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§ 1. Przedmiot regulacji przepisami planu**

1. Przedmiotem regulacji przepisami planu są tereny o łącznej powierzchni około 9,3 ha obejmujące tereny w Wiśle – Obłaziec wskazane dla rozwoju lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

2. Regulacje, o których mowa w ust. 1 wyrażone są przepisami określającymi przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:1000 o nazwie „rysunek planu”, który obowiązuje w zakresie:

- 1) granic opracowania planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) ustalonych symbolami literowymi sposobów przeznaczenia i użytkowania podstawowego terenów,
- 4) ustalonych obiektów o wartościach kulturowych wymagających zachowania,
- 5) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 6) oznaczenia terenów zabudowanych,

pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.

4. Zastosowane na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 symbole cyfrowe i literowe oznaczają:

- 1) oznaczenie literowe na początku symbolu – oznaczenie jednostki strukturalnej,
- 2) oznaczenie cyfrowe – kolejny numer terenów w zbiorze przeznaczenia podstawowego wydzielonego liniami rozgraniczającymi w ramach jednostki strukturalnej objętej planem,
- 3) oznaczenia literowe – przeznaczenie podstawowe terenu.

5. Integralnymi częściami uchwały są również załączniki:

- 1) Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”,

2) Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

6. Oznaczenia literowe, o których mowa w ust. 4 pkt 1 oznaczają położenie terenów w jednostce strukturalnej A - Obłaziec.

## **§ 2. Definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały**

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego nachylenie połaci dachowych jest nie mniejsze niż 20<sup>0</sup>,
- 2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenic (kalenicach) biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku,
- 3) infrastrukturze technicznej – rozumie się przez to sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, w tym kabiny telefoniczne i anteny, oraz inne podobne obiekty i urządzenia związane z tym uzbrojeniem terenu,
- 4) kącie nachylenia połaci – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie ustalonym w tekście uchwały, jednakowy dla poszczególnych połaci dachu,
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków oraz określonych w ustaleniach planu nadziemnych części budowli; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji,
- 7) nośniku reklamy – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, nie pełniące jednocześnie innych funkcji,
- 8) terenach obsługi komunikacji drogowej – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia typu: stacje paliw płynnych i gazowych, stacje obsługi samochodów, myjnie samochodowe
- 9) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni obiektów budowlanych w obrysie murów zewnętrznych, mierzonych przy gruncie,
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć, że na danym terenie występują inne funkcje i formy zagospodarowania, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe nie powodując z nim kolizji,
- 12) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne,
- 13) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1000,
- 14) terenie zabudowanym budynkiem – należy przez to rozumieć teren zajęty przez budynek ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w jego rzucie poziomym,
- 15) terenach zabudowanych – należy przez to rozumieć tereny, oznaczone graficznie na rysunku planu, na których istnieje zabudowa w momencie uchwalenia niniejszego planu. Do terenów zabudowanych zalicza się również bezpośrednio otoczenie zabudowy, dojazdy, dojścia i zagospodarowanie, które przesądza dotychczasowe użytkowanie terenów,
- 16) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i opisany symbolem,
- 17) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Wisły,

- 18) użytkowaniu terenu - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- 19) wolnostojących obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże i wszelkiego rodzaju obiekty usługowe (typu: małe pawilony handlowe), które towarzyszą obiektom o funkcji podstawowej usługowej i mieszkaniowej,
- 20) tereny zalewowe – należy przez to rozumieć tereny zagrożeń powodziowych wynikające z dotychczas opracowanych dokumentów, raportów i opracowań oraz wiedzy historycznej.
- 21) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek, którego pozwolenie na budowę może być wydane po wejściu w życie niniejszego planu,
- 22) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć zabudowę w której jedna ściana zewnętrzna budynku mieszkalnego jednorodzinnego przylega do drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- 23) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zespół budynków przylegających jednocześnie na obu przeciwległych granicach działki do budynków na sąsiednich działkach.

## **Rozdział 2.**

### **PRZEPISY DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

#### **§ 3. Przeznaczenie podstawowe terenów**

Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenów opisanych następującymi symbolami:

- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- 2) **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wysokości poniżej 550 m n.p.m.
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej
- 4) **US2** – tereny sportu i rekreacji z budowlami i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi
- 5) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- 6) **ZL** – tereny lasów i zadrzewień
- 7) **KD** – tereny komunikacji, w tym:
  - a) tereny dróg publicznych:
    - **KDD** – klasy „dojazdowa”
  - b) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych
- 8) **ITW** – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi.

#### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych, przy czym możliwa jest realizacja budynków z dachami płaskimi, zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) kolorystyka dachów spadzistych musi być realizowana w gamie kolorów czerwieni, brązu i grafitu,
- 3) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu.

2. Zabrania się realizacji:

- 1) dachów budynków z przesunięciem poziomego połączenia w kalenicę,
- 2) ogrodzeń z prefabrykowanymi przesłami betonowymi przy drogach publicznych.

3. Ustala się następujące zasady sytuowania i nośników reklamowych i innego rodzaju reklam:

- 1) nośniki reklamowe nie mogą być sytuowane w sposób utrudniający widoczność kierowcom pojazdów na drogach,
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 reklamy i szyldy, jako elementy zewnętrznej informacji wizualnej mogą być umieszczane na ścianach budynków na wysokości ich parterów,

3) bilbordy mogą być umieszczane wyłącznie na terenach wskazanych w planie do zabudowy a ich usytuowanie nie może tworzyć zakłóceń w odbiorze krajobrazu terenów przyrodniczych.

4. Na terenach zabudowanych dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z ustaleniami planu.

#### **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Teren objęty planem znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego.

2. Dla obszaru o którym mowa w § 5 ust. 1 należy respektować powołujące je rozporządzenie.

3. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:

1) racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody, utrzymanie równowagi przyrodniczej, ochronę walorów krajobrazowych,

2) nakaz stosowania proekologicznych paliw oraz zaopatrzenia w ciepło przy wykorzystaniu systemów charakteryzujących się brakiem lub minimalną emisją pyłu do powietrza,

3) zakaz zabudowy w strefie do 20 m od granicy lasów,

4) sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z planami gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi dotyczącymi tych zagadnień.

4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych, przy czym:

1) tereny o symbolu **MW** – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

2) tereny o symbolach **MN1** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

3) tereny o symbolu **US2** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez przepisy dotyczące obiektów zabytkowych niewpisanych do rejestru zabytków.

2. Ustala się zasady ochrony konserwatorskiej pokazanego na rysunku planu na terenie o symbolu **A3U** domu murowanego przy ul. Ustrońskiej 18 jako obiektu zabytkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.

3. Przedmiotem ochrony budynku, o których mowa w ust. 2 są jego gabaryty, kształt dachu, historyczny rodzaj pokrycia, wystrój architektoniczny elewacji, historyczna stolarka okienna i drzwiowa, zabytkowe wyposażenie wewnątrz oraz starodrzew w granicach parceli.

4. Dla budynku wymienionego w ust. 2 dopuszcza się działania konserwacyjne i rewaloryzacyjne oraz przekształcenia mające na celu dostosowanie obiektu do współczesnych standardów użytkowych, pod warunkiem zachowania przepisów obowiązujących w zakresie ochrony wartości kulturowych obiektów i założeń.

5. Na terenach objętych planem nie ustala się obiektów, które mogą stanowić dobra kultury współczesnej.

#### **§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Ustala się, że przestrzeń publiczną obszaru opracowania stanowiły będą drogi publiczne w ich liniach rozgraniczających oraz otoczenie budynków użyteczności publicznej na terenach o symbolu **U**.

2. Rozmieszczenie elementów małej architektury i nośników reklamy na terenach przestrzeni dróg publicznych musi uwzględniać podstawowe przeznaczenie tych terenów dla komunikacji drogowej.

#### **§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Dla obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów wymagających obligatoryjnie scalania i podziału nieruchomości jako procesu organizowanego przez Miasto Wisła.

2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek budowlanych:

- 1) na terenach o symbolach **MN1** :
  - a) dla zabudowy wolnostojącej 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy zwartej 300 m<sup>2</sup>,
- 2) na terenach o symbolach **U** , **MW** i **P** – 2000 m<sup>2</sup>
- 3) na terenach o symbolach **US2** – 1000 m<sup>2</sup>

3. Ustala się minimalną szerokość frontu działek budowlanych, o których mowa w ust. 2:

- 1) dla zabudowy wolnostojącej 22,0 m,
- 2) dla zabudowy bliźniaczej 18,0 m,
- 3) dla zabudowy zwartej 9,0 m,

3. Ustala się kąt położenia granic działek o których mowa w ust. 2 w stosunku do pasa drogowego w przedziale 50°÷90°.

### **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. W zakresie systemu komunikacji kołowej ustala się:

- 1) zachowanie i modernizacja istniejących dróg o symbolach **A1KDD** i **A2KDD** dla publicznych dróg klasy „dojazdowa”,
- 2) dopuszczenie realizacji nowej drogi o symbolu **A1KDW** dla drogi wewnętrznej.

2. Z zastrzeżeniem §19 ust. 2 pkt 1 ustala się następujące szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg:

- 1) dla dróg o symbolach **KDD** – 10,0 m
- 2) dla dróg o symbolach **KDW** – 6,0 m

3. Dopuszcza się inną szerokość dróg o których mowa w §19 ust. 2 pkt 1w przypadku dróg istniejących zgodnie z ich aktualnym wydzieleniem własnościowym.

4. Ustala się następujące wskaźniki niezbędnych ilości miejsc parkingowych:

- 1) dla obiektów handlowych – 15 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 2) dla obiektów gastronomii i rozrywki – 30 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- 3) dla hoteli, moteli i pensjonatów – 30 miejsc na 100 miejsc noclegowych,
- 4) dla biur – 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 5) dla lokali rozrywkowych – 30 miejsc na 100 miejsc widowiskowych,
- 6) dla obiektów sportowo-rekreacyjnych – 50 miejsc na 100 użytkowników,
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- 8) dla zabudowy produkcyjnej – 25 miejsc na 100 zatrudnionych,

5. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się zachowanie istniejących tras i ścieżek rowerowych, możliwość budowy nowych tras i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.

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

1. W zakresie przebiegu i lokalizacji infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także dróg dojazdowych potrzebnych do obsługi infrastruktury technicznej nad i podziemnej,
- 2) na obszarze planu możliwość uwzględnienia istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz ze strefami izolacyjnymi i sanitarnymi określonymi odrębnymi przepisami,
- 3) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń,

4) przebudowę sieci oraz budowę nowych sieci ustala się zgodnie z poniższymi zasadami:

- a) przebieg sieci winien być projektowany w liniach rozgraniczających dróg,
- b) inny przebieg dopuszcza się jedynie ze względów technologicznych,

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) Możliwość zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
- 2) możliwość uzupełniającego poboru wody ze studni przydomowych pod warunkiem zachowania jakości wody odpowiadającej przepisom sanitarnym,

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2 odprowadzenie ścieków bytowych do ogólnomiejskiej kanalizacji sanitarnej,
- 2) w przypadku braku możliwości rozwiązania, o którym mowa w pkt 1 możliwość gromadzenia ścieków w osadnikach z czasowym ich opróżnianiem.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) utrzymanie zaopatrzenia terenów objętych planem w gaz dostarczany sieciowo,
- 2) możliwość zaopatrzenia terenów w gaz płynny,
- 3) zachowanie przebiegu gazociągu wysokoprężnego,
- 4) konieczność zachowania odległości budynków od istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną ustala się możliwość zachowania przebiegu i możliwość rozbudowy istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia z możliwością ich modernizacji, oraz możliwością realizacji nowych w formie napowietrznej i kablowej.

6. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych jako inwestycji celu publicznego w ramach uzbrojenia poszczególnych terenów objętych planem.

### **§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

1. W granicach występujących Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 347 i 348 ustala się zakaz wprowadzania ścieków do gruntu oraz konieczność podłączenia zabudowy do projektowanej kanalizacji po jej realizacji. Do czasu realizacji kanalizacji sieciowej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach, okresowo opróżnianych.

2. Wyznacza się tereny zalewowe pokazane graficznie na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) na terenie o symbolu **A1MW** możliwość lokalizacji budynków wielorodzinnych pod warunkiem, że:

- a) budynki zrealizowane będą bez podpiwniczenia,
- b) długość pojedynczego budynku nie będzie przekraczała 15,0 m, a odległość pomiędzy budynkami nie będzie mniejsza niż 8,0 m,
- c) poziom parteru budynków zrealizowany będzie na wysokości minimum 1,5 m od obecnego poziomu terenu,

- 2) na terenach o symbolach **A1MN1** i **A4MN1** :

- b) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych,
- c) możliwość lokalizacji niepodpiwniczonych, jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących, przy zachowaniu warunku, że dla budynku mieszkalnego może być realizowany tylko jeden budynek towarzyszący,

- 3) na terenie o symbolach **A2MN1** i **A3MN1** :

- a) możliwość lokalizacji nowych wolnostojących budynków jednorodzinnych tylko w przypadku, gdy nie będą podpiwniczone, a partery budynków zrealizowane będą na wysokości minimum 1,2 m od obecnego poziomu terenu,
  - b) możliwość lokalizacji budynków towarzyszących zgodnie z ustaleniem pkt 2 lit. b,
- 4) na terenach o symbolach **A1U**, **A2U**, **A4U** i **A1P** :
- a) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych,
  - b) możliwość lokalizacji nowych budynków usługowych na terenach o symbolach **A1U**, **A2U** i **A4U** oraz obiektów produkcyjnych i magazynowych na terenie o symbolu **A1P**, pod warunkiem, że zrealizowane będą bez podpiwniczenia, a poziom parteru będzie zrealizowany na wysokości minimum 1,5 m od obecnego poziomu terenu,
- 5) na terenie o symbolu **A3U** zakaz lokalizacji nowych budynków,
- 6) na terenie o symbolu **A1ZL** możliwość przebudowy, rozbudowy i podwyższenia wysokości wału przeciwpowodziowego istniejącego na zachodnim brzegu rzeki Wisły,
- 7) na terenie o symbolu **A1P** zakaz składowania sypkich materiałów budowlanych i paliw na placach składowych.
3. Na obszarze objętym planem nie występują zagrożenia ruchami masowymi ziemi.
4. W granicach planu występuje teren górniczy „Obłaziec P” pokazany graficznie na rysunku planu.
5. W granicach terenu górniczego o którym mowa w § 11 ust. 4 ustala się konieczność uwzględniania aktualnych czynników geologiczno-górniczych przy przebudowie istniejących i realizacji nowych obiektów.

### **§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

1. Ustala się możliwość zachowania dotychczasowego urządzenia i użytkowania terenów do czasu ich zmiany zgodnie z ustaleniami planu.
2. Na terenach o symbolach **MW** i **U** ustala się możliwość ich tymczasowego użytkowania w formie parkingów dla samochodów.

### **Rozdział 3.**

#### **PRZEPISY DLA ZBIORÓW TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU**

**dopuszczenia i zakazy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

### **§ 13. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

Z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 1 dla terenu o symbolu **A1MW** o przeznaczeniu podstawowym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia o wyłącznej funkcji usługowej i o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie,
  - b) tereny rekreacyjno-sportowe, zieleń parkowa, obiekty i urządzenia małej architektury,
  - c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz lokalizacji
  - a) obiektów produkcyjnych,
  - b) warsztatów napraw i obsługi samochodów, myjni samochodowych, stacji paliw,
  - c) parkingów i garaży,
  - d) baz, magazynów i składowani materiałów budowlanych,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość:



- dla budynków mieszkalnych i budowli – 16,0 m,
  - dla obiektów usługowych – 9,0 m,
  - dla obiektów małej architektury – 6,0 m,
- b) konieczność dostosowania kształtu dachów dla nowych budynków, do formy dachów zabudowy istniejącej w otoczeniu, przy stosowaniu zasady podobnej formy dachów w zespołach zabudowy lub ciągach budynków wzdłuż dróg,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40 %,
- d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 %,
- e) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu.

#### § 14. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 2 i pkt 3 dla terenów o symbolach **MN1** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wysokości poniżej 550 m n.p.m. ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
- a) pomieszczenia usługowe i użyteczności publicznej,
  - b) dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki,
  - c) ogrody, obiekty i urządzenia małej architektury,
  - d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz lokalizacji:
- a) wszelkiego rodzaju obiektów i użytkowania terenów, których funkcjonowanie może wpłynąć na zakłócenie spokoju lub stanu sanitarnego terenów mieszkaniowych, a w szczególności: obiekty i urządzenia produkcyjne, warsztaty kamieniarskie, stolarskie, ślusarskie, blacharskie, lakiernicze, punkty skupu złomu żelaznego i metali kolorowych oraz obiekty magazynowo-składowe, związane z produkcją rolną lub przechowywaniem płodów rolnych, dyskoteki,
  - b) warsztatów napraw i obsługi samochodów, stacji paliw,
  - c) garaży i parkingów dla samochodów ciężarowych,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych - 10,5 m,
    - wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o dachach płaskich – 3,5 m,
    - wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o dachach spadzistych – 5,5 m,
    - budowli – 15,0 m,
    - obiektów małej architektury – 6,0 m
  - b) z zastrzeżeniem **lit. a** konieczność dostosowania kształtu dachów dla nowych budynków, do formy dachów zabudowy istniejącej w otoczeniu, przy stosowaniu zasady podobnej formy dachów w zespołach zabudowy lub ciągach budynków wzdłuż dróg,
  - c) w przypadku realizacji dachów spadzistych konieczność stosowania kątów spadku połaci dachowych  $20^{\circ}$   $45^{\circ}$  oraz  $20^{\circ} \div 75^{\circ}$  w przypadku realizacji dachu mansardowego. Od warunku tego można odstąpić w przypadkach, gdy w otoczeniu projektowanego obiektu istnieją budynki o dachach płaskich, do których nawiązywanie byłoby uzasadnione pod względem kompozycji przestrzennej,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40 %,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40 %,
  - f) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu.

### **§ 15. Tereny zabudowy usługowej**

Z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 4 i pkt 5 dla zbiorów terenów o symbolach U o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) mieszkania o ile stanowią część obiektu usługowego,
  - b) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych,
  - d) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
  - e) zieleń parkowa, obiekty i urządzenia małej architektury,
  - f) dojazdy, place, chodniki,
  - g) stałe i tymczasowe urządzenia reklamowe,
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów i urządzeń o funkcji produkcyjnej oraz wyłącznie magazynowej,
  - b) obiektów i urządzeń produkcji rolniczej, zwierzęcej i ogrodniczej,
  - c) wszelkiego rodzaju użytkowania, których uciążliwość wykracza poza obrys działki, na której są zlokalizowane,
  - d) placów składowych, składowisk odpadów,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków– 12,5 m,
    - budowli– 15,0 m,
    - obiektów małej architektury– 6,0 m,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki nie może być mniejszy niż 20 %,

### **§ 16. Tereny sportu i rekreacji z budowlami i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi**

Dla terenu o symbolu **A1US2** o podstawowym przeznaczeniu dla sportu i rekreacji z budowlami i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) tymczasowe obiekty budowlane związane ze sportem i rekreacją oraz o funkcji gastronomicznej,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) wszelkiego rodzaju budynków,
  - b) dróg, parkingów,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 9,0 m,
  - b) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych nie może przekraczać 4,5 m,
  - c) powierzchnia dla lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie może przekraczać 5% działki przeznaczonej do zabudowy,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić minimum 80% działki przeznaczonej do zabudowy.

### § 17. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

Z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 4 i pkt 7 dla terenu o symbolu **A1P** o podstawowym przeznaczeniu dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ustala się:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty o funkcji usługowej i obsługi komunikacji kołowej,
  - b) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych i ciężarowych, drogi, chodniki,
  - c) zieleń urządzona, obiekty i urządzenia małej architektury,
  - d) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz:
  - a) lokalizacji wszelkiego rodzaju budynków mieszkaniowych,
  - b) działalności produkcyjnej, której uciążliwość wykracza poza granice działki budowlanej,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać 16,0 m,
  - b) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej.

### § 18. Tereny lasów i zadrzewień

Z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 6 dla terenów o symbolach **A1ZL** i **A2ZL** którego przeznaczenie podstawowe to lasy i zadrzewienia ustala się:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) istniejące dojazdy do nieruchomości, ścieżki rowerowe, szlaki turystyczne i ścieżki spacerowe w miejscach wyznaczonych,
  - b) urządzenia i obiekty małej architektury związane z obsługą turystyki rowerowej oraz urządzenia i obiekty służące gospodarce leśnej,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz lokalizacji :
  - a) wszelkiego rodzaju obiektów kubaturowe trwale związane z gruntem, poza obiektami służącymi gospodarce leśnej oraz obiektami małej architektury,
  - b) dróg o trwałej nawierzchni, parkingów, utwardzonych placów,
- 3) Maksymalna wysokość obiektów służących gospodarce leśnej oraz obiektów małej architektury – 6,0 m.

### § 19. Tereny komunikacji

1. Ustala się tereny komunikacji drogowej oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **A1KDD** i **A2KDD** dla drogi publicznej klasy „dojazdowa”,
  - 2) **A1KDW** i **A2KDW** dla dróg wewnętrznych.
2. Dla dróg wymienionych w ust. 1 ustala się:
- 1) linie rozgraniczające zgodnie z wydzieleniem własnościowym, przy czym ustala się możliwość zmniejszenia szerokości linii rozgraniczających dróg istniejących w stosunku do normatywu ustalonego w § 9 ust. 2 w następujących zakresach:
    - a) dla drogi o symbolu **A1KDD** – 8,0÷12,0 m
    - b) dla dróg o symbolach **A1KDW** i **A2KDW** – 4,0÷12,0 m
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- b) chodniki, ścieżki rowerowe, urządzenia małej architektury,
  - c) szpalery drzew niskopiennych w rejonach nie kolidujących z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem podziemnym,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych poza przystankami autobusowymi,
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) ścieżki rowerowe należy realizować o szerokości : jednokierunkowe minimum 1,5 m; dwukierunkowe minimum 2,0 m,
  - b) skrzyżowania ścieżek rowerowych z drogami należy wykonać, jako pasy wydzielone przy przejściach dla pieszych.

3. Na terenach zabudowanych dopuszcza się możliwość zmiany parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów objętych planem w zakresie 10 % wartości wyliczonych na podstawie parametrów i wskaźników ustalonych w planie.

§ 20. Na terenie o symbolu **A1ITW** dopuszcza się możliwość przebudowy i modernizacji istniejących urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 21. Dla terenów objętych planem ustala się 10 % stawkę służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. poz. 647 z 2012 r.).

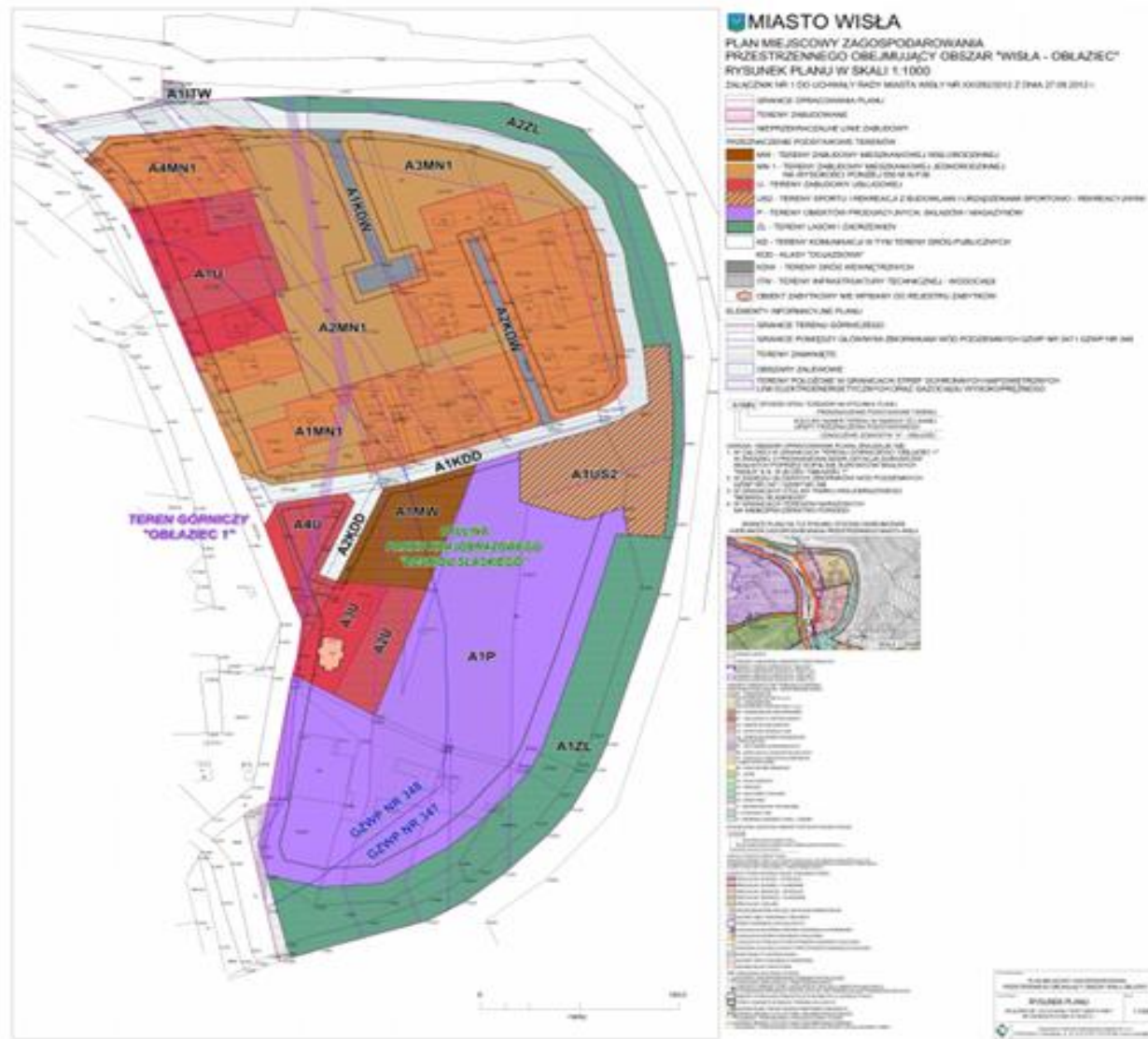
§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wisły.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta  
Wisły

**Janusz Podzorski**



## Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/292/2012

## Rady Miasta Wisły

z dnia 27 września 2012 r.

## Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

LP.	NR UWAGI	DATA WPLYWU UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA WISŁY W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
Uwagi z I wyłożenia od 29 sierpnia 2011 r. do 26 września 2011 r. , zbieranie uwag do 10 października 2011 r.								
1	2	03.10. 2011 r.	Wnioskują o zmianę projektu poprzez przeznaczenie terenów ich własności pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z pozostawieniem terenu A1ZL jako zadrzewień.	Działki 2772/1 2772/2 5472/2 2775	A2U – tereny zabudowy usługowej A1US1 – tereny sportu i rekreacji z zabudową kubaturową A1US2 – tereny sportu i rekreacji z budynkami i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi			<ul style="list-style-type: none"> <li>Rozszerzenie terenów zabudowy wielorodzinnej na tereny zagrożenia powodzią stanowiłyby zagrożenie dla mieszkańców budynków. Ponadto tereny wnioskowane dla zabudowy mieszkaniowej położone są w strefach izolacyjnych od napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia. Uwagę uwzględniono częściowo poprzez przeznaczenie terenów o symbolach A2U i A1US2 dla zabudowy produkcyjnej składów i magazynów zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.</li> </ul>
Uwagi z II wyłożenia od 25 czerwca 2012 r. do 23 lipca 2012 r. , zbieranie uwag do 6 sierpnia 2012 r.								
2	1	3.08. 2012 r.	Wnoszą o stwierdzenie konieczności dokonanie zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego w następującym zakresie: - przekształcenie terenu , który nie został w projekcie oznaczony jako A1 ZL, na tereny oznaczone symbolem A1 MW (tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej oraz usługowe służące obsłudze mieszkańców).	2772/1 2772/2 5472/2 2775	A1 MW – tereny zabudowy wielorodzinnej  A1 P – tereny obiektów produkcyjnych baz i składów			<ul style="list-style-type: none"> <li>Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż zmiana przeznaczenia podstawowego terenów byłaby niezgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wisły przyjętego uchwałą Nr XIII/185/2011 Rady Miasta Wisły z dnia 22 grudnia 2011 r. Zgodnie ze studium wnioskowane działki położone są w jednostce urbanistycznej A1 U2 dla której ustalono usługowy kierunek zagospodarowania przestrzennego (U2 – jednostki zespołów usługowych). W ramach jednostek U2 dopuszcza się możliwość przeznaczenia terenów dla zabudowy mieszkaniowej jako przeznaczenia dopuszczalnego (patrz zapis tekstu ustaleń studium na str. 12 dotyczący pojęcia „przeznaczenie terenów”), przy czym zgodnie z ustaleniem IV.3.U2 (na str. 18 tekstu ustaleń studium) zabudowa musi być dostosowana do ograniczeń zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. W trakcie uzgadniania projektu planu z RZGW Gliwice,</li> </ul>

							<p>w związku z położeniem całego obszaru objętego planem w obszarach zalewowych uzyskano stanowisko, że teren nie może być przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe w zakresie większym niż przedstawiono to w projekcie planu.</p> <p>W trakcie I wyłożenia projektu planu przedstawiciel firmy MT INCEST TYC Sp. K. wniósł uwagę o zmianę przeznaczenia terenów usługowych (ówczesny symbol planu A 2U) na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym stwierdzono, że w przypadku braku woli przekształcenia terenu zgodnie ze złożonym wnioskiem należy pozostawić nadal tereny przemysłowe.</p> <p>W tym zakresie uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Wisła i do ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu dotychczasowe tereny A2 U zmieniono na tereny A1 P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.</p> <p>Takie przeznaczenie terenów występuje w obecnie obowiązującym planie tego rejonu miasta. Możliwość uwzględnienia uwagi w zgodności ze studium wynika z ustaleń ogólnych studium na str. 13 lit.f o treści: „Ustala się w przypadkach zmian obowiązujących planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego – uchwalone w tych planach przeznaczenia terenów oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy – mogą dalej pozostać jako obowiązujące, nawet w przypadkach, gdy różnią się z ustaleniami podanymi w niniejszym studium – za wyjątkiem sytuacji, gdy są one kolizyjne z planowanym w studium układem drogowym”.</p>
3	2	6.08. 2012 r.	<p>Wnoszą o stwierdzenie konieczności dokonanie zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego w następującym zakresie: - przekształcenie terenu, który nie został w projekcie oznaczony jako A1 ZL, na tereny oznaczone symbolem A1 MW (tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej oraz usługowe służące obsłudze mieszkańców).</p>	<p>2772/1 2772/2 5472/2 2775</p>	<p>A1 MW – tereny zabudowy wielorodzinnej</p> <p>A1 P – tereny obiektów produkcyjnych baz i składów</p>	•	<p>Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż zmiana przeznaczenia podstawowego terenów byłaby niezgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wisły przyjętego uchwałą Nr XIII/185/2011 Rady Miasta Wisły z dnia 22 grudnia 2011 r. Zgodnie ze studium wnioskowane działki położone są w jednostce urbanistycznej A1 U2 dla której ustalono usługowy kierunek zagospodarowania przestrzennego (U2 – jednostki zespołów usługowych). W ramach jednostek U2 dopuszcza się możliwość</p>

							<p>przeznaczenia terenów dla zabudowy mieszkaniowej jako przeznaczenia dopuszczalnego (patrz zapis tekstu ustaleń studium na str. 12 dotyczący pojęcia „przeznaczenie terenów”) przy czym zgodnie z ustaleniem IV.3.U2 (na str. 18 tekstu ustaleń studium) zabudowa musi być dostosowana do ograniczeń zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.</p> <p>W trakcie uzgadniania projektu planu z RZGW Gliwice, w związku z położeniem całego obszaru objętego planem w obszarach zalewowych uzyskano stanowisko, że teren nie może być przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe w zakresie większym niż przedstawiono to w projekcie planu.</p> <p>W trakcie I wyłożenia projektu planu przedstawiciel firmy MT INCEST TYC Sp.K. wniósł uwagę o zmianę przeznaczenia terenów usługowych (ówczesny symbol planu A 2U) na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym stwierdzono, że w przypadku braku woli przekształcenia terenu zgodnie ze złożonym wnioskiem należy pozostawić nadal tereny przemysłowe.</p> <p>W tym zakresie uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Wisła i do ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu dotychczasowe tereny A2 U zmieniono na tereny A1 P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.</p> <p>Takie przeznaczenie terenów występuje w obecnie obowiązującym planie tego rejonu miasta . Możliwość uwzględnienia uwagi w zgodności ze studium wynika z ustaleń ogólnych studium na str. 13 lit.F o treści: „Ustala się, że w przypadkach zmian obowiązujących planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego – uchwalone w tych planach przeznaczenia terenów oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy – mogą dalej pozostać jako obowiązujące, nawet w przypadkach, gdy różnią się z ustaleniami podanymi w niniejszym studium – za wyjątkiem sytuacji, gdy są one kolizyjne z planowanym w studium układem drogowym”.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/292/2012

RADY MIASTA WISŁY

z dnia 27 września 2012 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji  
zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania  
zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Plan przewiduje konieczność realizacji tylko zadań z zakresu infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej. Zgodnie z założeniami prognozy nakłady na budowę wyżej wymienionej infrastruktury technicznej wraz z dokumentacją projektową mogą wynieść około 330 tys. zł. Stanowi to około 3% wydatków majątkowych zaplanowanych na 2012 rok. Finansowanie przedsięwzięcia powinno nastąpić ze środków własnych gminy, bez konieczności posiłkowania się zewnętrznymi źródłami finansowania.