



**„STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY WILAMOWICE”**

**TOM II  
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**TEKST UJEDNOLICONY**

*(Zmiany w tekście oznaczono kolorem czerwonym)*

**ZAŁĄCZNIK NR 7  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W WILAMOWICACH  
Z DNIA .....R.**

## **ZAWARTOŚĆ TOMU II:**

<b>ROZDZIAŁ I</b>	USTALENIA OGÓLNE .....	2
<b>ROZDZIAŁ II</b>	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW .....	5
<b>ROZDZIAŁ III</b>	KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY .....	13
<b>ROZDZIAŁ IV</b>	OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....	21
<b>ROZDZIAŁ V</b>	OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	32
<b>ROZDZIAŁ VI</b>	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	36
<b>ROZDZIAŁ VII</b>	OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO .....	41
<b>ROZDZIAŁ VIII</b>	OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ .....	43
<b>ROZDZIAŁ X</b>	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....	45
<b>ROZDZIAŁ XI</b>	OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	48
<b>ROZDZIAŁ XII</b>	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI .....	50
<b>ROZDZIAŁ XIII</b>	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....	51
<b>ROZDZIAŁ XIV</b>	WNIOSKI KOŃCOWE .....	52
<b>ROZDZIAŁ XV</b>	UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM .....	55

### **ZAŁĄCZNIKI:**

RYSUNEK STUDIUM NR II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

# ROZDZIAŁ I

## USTALENIA OGÓLNE

### §1

1. Tom II „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” jest drugą, integralną częścią **„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilamowice”** zwanego dalej studium.
2. Studium dotyczy obszaru w granicach administracyjnych gminy.
3. Studium, a w szczególności Tom II „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, jest dokumentem określającym przyjęte przez gminę Wilamowice kierunki kształtowania polityki przestrzennej.
4. Podstawą do opracowania Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy były następujące dokumenty i opracowania:
  - 1) uchwała nr V/35/15 Rady Miejskiej w Wilamowicach z dnia 18 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilamowice;
  - 2) wnioski do zmiany studium, które wpłynęły zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 3) materiały planistyczne opracowane w trakcie sporządzania Studium, w skład których wchodzi:
    - a) analizy stanu istniejącego zagospodarowania gminy, w tym funkcji: mieszkaniowo - usługowej, gospodarczej, usług komunalnych, stanu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, stanu środowiska naturalnego i warunków życia mieszkańców, stanu zabytków i wartości kulturowych,
    - b) analizy zmian demograficznych i współczesnych potrzeb społecznych,
    - c) analizy potrzeb dotyczących zachowania i ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
    - d) analizy zasobów i stanu zabytków architektury, urbanistyki i niematerialnego dziedzictwa kulturowego,
  - 4) obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wilamowice 2000 wraz ze zmianami,
  - 5) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wymienione w rozdziale III tomu I - Uwarunkowania,
  - 6) Opracowanie ekofizjograficzne,
  - 7) Strategia Rozwoju Gminy Wilamowice,
  - 8) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego (Dz. U. Woj. Śl. Nr 68 poz. 2049 z dnia 27 lipca 2004r.),

- 9) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 13.09.2016 r., poz.4619),
- 10) dane statystyczne z Banku Danych Lokalnych GUS z lat 1995-2014,
- 11) przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2015 poz. 199 z późn. zm.) oraz rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 nr 118 poz. 1233).
5. Z uwagi na brak ustawowych definicji, dla potrzeb studium wprowadza się uściślenia następujących pojęć:
- 1) **struktura przestrzenna** – to układ elementów przestrzennych (zagospodarowania przestrzennego i środowiska) danego obszaru, obejmujący ich wzajemne relacje funkcjonalne i przestrzenne;
  - 2) **struktura urbanistyczna** – to świadome odwzorowanie istniejącego lub planowanie i projektowanie nowego **zagospodarowania przestrzeni** danego obszaru (przede wszystkim przestrzeni zurbanizowanej), realizowane za pomocą skoordynowanych elementów (o określonych kształtach i cechach), tworzących strukturę (to jest zbiór elementów, których układ i wzajemne relacje stanowią całość).
6. Podstawowy podział obszaru objętego opracowaniem „Studium...” stanowią „tereny studium”, do których odnoszona jest większość ustaleń.
7. Z uwagi na przyjętą metodykę zapisu, studium wprowadza pojęcia, nie mające swego jednoznacznego określenia w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również w przepisach odrębnych oraz ich wyjaśnienia. Są to:
- 1) **jednostki urbanistyczne studium:**
    - a) **jednostki poziomu I struktury urbanistycznej** – położone w granicach administracyjnych Gminy Wilamowice, rozgraniczone za pomocą dróg układu podstawowego tranzytowego i rozprowadzającego oraz linii kolejowej, przedstawione na rysunku studium (***schemat nr 1***);
    - b) **jednostki poziomu II struktury urbanistycznej** – są to jednostki, położone w granicach poszczególnych jednostek przestrzennych studium, rozgraniczone za pomocą dróg układu podstawowego obsługowego na podstawie indywidualnych przestrzennych i funkcjonalnych cech gminy, przedstawione na rysunku studium (***schemat nr 2***);
  - 2) **tereny studium** – to jedna lub kilka działek, położonych w granicach poszczególnych jednostek urbanistycznych studium, dla których możliwe jest określenie przeznaczenia dominującego, a także sposobu jego zagospodarowania i użytkowania, które posiadają na rysunku studium wyznaczone graficznie, za pomocą linii ciągłych, jednoznaczne granice - **poziom III struktury urbanistycznej**;
  - 3) **tereny liniowe studium** – są to działki położone w liniach rozgraniczających, realizujące **sieć** połączeń między jednostkami przestrzennymi, strukturalnymi i terenami studium, są to kolejno tereny należące do:

- a) **systemu terenów dróg i ulic publicznych** – to jest działek lub ich części, położonych wewnątrz linii rozgraniczających istniejące i planowane drogi publiczne,
  - b) **systemu terenów wód płynących** – to jest działek lub ich części, położonych wewnątrz linii rozgraniczających wody płynące;
- 4) **obszary i obiekty studium** – są to wyodrębnione w granicach gminy problemowe obszary i obiekty odpowiadające tematykom jakie zostają wprowadzone do studium, są to:
- a) **obiekty i obszary ochrony środowiska**, w tym:
    - pomniki przyrody ożywionej,
    - obszary NATURA 2000,
    - obszar przestrzeni zieleni,
  - b) **obiekty i obszary ochrony środowiska kulturowego**, w tym:
    - obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków nieruchomych,
    - obiekty zabytkowe wskazane do ochrony planem miejscowym ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
    - stanowiska archeologiczne,
  - c) **obszary problemowe pozostałe**, w tym:
    - obszary wymagające rekultywacji;
- 5) w celu określenia kierunków zmian w przeznaczeniu terenów oraz wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w studium wprowadzono pojęcia:
- a) **przeznaczenia dominujące**,
  - b) **przeznaczenia dopuszczone**,
  - c) **przynależne zagospodarowanie terenu**,
  - d) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**,
  - e) **wysokość zabudowy**,
- których szczegółowe określenie i definicje wyjaśniono w §4.

## ROZDZIAŁ II

# KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

### §2 GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU GMINY WILAMOWICE

1. Kierunki rozwoju określone w studium zawierają się w założeniach "Strategii Gminy Wilamowice".
2. Podstawowym celem wszystkich określonych w studium kierunków rozwoju jest osiągnięcie zrównoważonego, zharmonizowanego ze środowiskiem naturalnym rozwoju, umożliwiającego kształtowanie zróżnicowanej pod względem funkcjonalnym przestrzeni miejsko-wiejskiej, zapewniającej wysoką jakość życia mieszkańców, atrakcyjność turystyczną gminy oraz zachowanie lokalnych wartości kulturowych i środowiskowych, w tym rolniczych.
3. Cele rozwojowe ukierunkowane są na przeprowadzenie pozytywnych zmian w obszarach: społecznym, gospodarczym, środowiskowym, kulturalnym i materialnym, dla przeprowadzenia których studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym strategicznym dokumentem, decydującym o planowanych działaniach w obszarze gminy.
4. Planowany w studium rozwój gminy Wilamowice związany jest z:
  - 1) **rozwojem bazy turystycznej**, skierowanej w szczególności na weekendowy wypoczynek rodzinny i aktywną turystykę, w tym:
    - a) rozbudową bazy noclegowej ze szczególnym uwzględnieniem obiektów agroturystycznych, etnoturystycznych (turystyki nastawionej na kontakt turysty z miejscową historią, tradycjami i kulturą oraz ze społecznością lokalną, cechującą się aktywnym i dogłębnym zwiedzaniem obszarów o wybitnych walorach etnograficznych i odrębności kulturowej) oraz obsługi turystyki,
    - b) rozbudową bazy gastronomicznej i usługowej, nastawionej na obsługę ruchu turystycznego i lokalnego mieszkańców,
    - c) rozbudową bazy rekreacyjnej służącej aktywnemu wypoczynkowi, poprzez realizację ośrodka rekreacji wodnych (kąpieliska, ośrodka wędkarskiego na terenie Stawów Leżaje), szlaków turystycznych – pieszych i rowerowych, ścieżek edukacyjnych, parków linowych itp. - przede wszystkim w Wilamowicach i Starej Wsi oraz Dankowicach,
    - d) realizacją planowanych inwestycji gminnych: ścieżek rowerowych, punktów obsługi ruchu turystycznego, placyków rekreacyjnych służących poprawie dostępności do usług czasu wolnego i zwiększeniu atrakcyjności oferty turystycznej gminy;
  - 2) **poprawą dostępu do informacji o gminie**, szczególnie o jej atrakcjach turystycznych, wydarzeniach kulturalnych i ofercie noclegowej, realizowanej głównie przez zwiększenie informatyzacji na obszarze gminy, stworzenie bazy danych z niezbędnymi informacjami, punktów informacji turystycznej oraz systemu informacji wizualnej gminy;

- 3) **wzmocnieniem rangi centrum poszczególnych miejscowości**, obejmujących swym zasięgiem okolice lokalizacji usług publicznych i komercyjnych, koncentrujących życie społeczne i publiczne oraz stanowiącego główną przestrzeń obsługi ruchu turystycznego;
- 4) **wykorzystaniem walorów środowiska przyrodniczego**, w szczególności poprzez:
  - a) ochronę terenów cennych przyrodniczo, również poprzez ograniczanie emisji zanieczyszczeń, stosowanie odnawialnych źródeł energii oraz wdrażanie rozwiązań proekologicznych w gospodarstwach rolnych,
  - b) edukację ekologiczną, związaną z zachowanymi cennymi zespołami przyrodniczymi i krajobrazowymi oraz bazującą na nich turystyce poznawczej,
  - c) poprawę dostępu do walorów przyrodniczych, w tym poprzez stworzenie systemu ciągów terenów zieleni;
- 5) **kształtowaniem krajobrazu kulturowego** o wysokich walorach estetycznych i krajobrazowych, w szczególności poprzez:
  - a) ochronę miejskiego wilamowskiego oraz wiejskiego krajobrazu, zabytków i charakterystycznego dla gminy tradycyjnego typu zabudowy,
  - b) zachowanie charakterystycznych dla gminy struktur osadniczych i przeciwdziałanie ich zacieraniu,
  - c) ochronę krajobrazu otwartego poprzez zachowanie charakterystycznych dla gminy, rozległych wnętrz krajobrazowych, przeciwdziałanie dekoncentracji zabudowy, ochronę ekspozycji panoram,
  - d) udostępnienie i eksponowanie walorów krajobrazowych poprzez wyznaczenie szlaków rowerowych i pieszych, punktów widokowych, ochronę ekspozycji panoram,
  - e) kształtowanie atrakcyjnych, przyjaznych przestrzeni publicznych – placów, ścieżek pieszych i rowerowych, szlaków turystycznych, ścieżek dydaktycznych, placów zabaw dla dzieci, punktów wypoczynkowych skierowanych na obsługę turystyki – tworzących system powiązań między atrakcjami turystycznymi położonymi na obszarze gminy oraz w jej okolicach
  - f) dbałość o estetykę krajobrazu poprzez zharmonizowane kształtowanie zabudowy i zagospodarowania;
- 6) **zdefiniowaniem wyraźnego kierunku rozwoju poszczególnych części miejscowości**, mającym na celu utrzymanie ich charakteru oraz dalsze wykształcanie zróżnicowania przestrzennego i funkcjonalnego, przyczyniającego się do stworzenia szerokiej oferty skierowanej do konkretnych grup odbiorców, takich jak mieszkańcy, przedsiębiorcy, turyści;
- 7) **obronie profili tematycznych**, będących kompleksowymi projektami, mającymi na celu rozwój gospodarki, integrację społeczności i koncentrację jej działalności wokół wybranego zagadnienia, kształtowanie bogatej i zróżnicowanej oferty turystycznej gminy oraz promocję i wzmacnianie poczucia tożsamości kulturowej, w tym przynależności do poszczególnych sołectw. Proponuje się obronę następujących profili tematycznych: ogrodnictwo i

szkółkarstwo, hodowla ryb i wędkarstwo, etnoturystyka skoncentrowana na kulturze, zwyczajach i języku wilamowskim, agroturystyka,

a) **Wilamowice - etnoturystyka** skoncentrowana na kulturze, zwyczajach i języku wilamowskim:

- lokalizacja obszaru promocji i rozwoju etnoturystyki na zrekultywowanym terenie dawnej cegielni,
- utworzenie centrum etnograficznego języka i kultury wilamowskiej, pełniącego funkcje edukacyjne, wystawiennicze, kulturalne i promocyjne, w tym lokalizacja parku tematycznego pozwalającego zapoznać się z językiem wilamowskim, wykorzystującego technologie multimedialne do przekazu treści,
- wyeksponowanie słownictwa w języku wilamowskim w przestrzeniach publicznych,
- stworzenie lokalnego produktu turystycznego, promującego język wilamowski,

b) **Pisarzowice - ogrodnictwo i szkółkarstwo:**

- umożliwienie rozwoju szkółek i pokazowych ogrodów, w tym poszerzanie oferty o usługi gastronomii i rekreacji,
- wykorzystanie roślin ozdobnych w kształtowaniu skwerów i zieleńców w obszarach przestrzeni publicznych miejscowości,
- rozwój "Wilamowskiego szlaku ogrodów" poprzez lokowanie punktów obsługi turystyki, mini-ogrodów, tablic informacyjnych i edukacyjnych,

c) **Stara Wieś - turystyka folklorystyczna** związana z tradycjami pogórza beskidzkiego:

- utworzenie obszaru promocji i rozwoju turystyki folklorystycznej, promującego dziedzictwo historyczne i kulturowe regionu (obszar centrum Starej Wsi z muszlą koncertową, kościołem, Izłą Regionalną i dalej w kierunku Krzyża Milenijnego), jako miejsca organizacji wydarzeń kulturalnych, folklorystycznych, pokazów tradycyjnego rzemiosła (w tym tkactwo), festynów, jarmarków produktów lokalnych, kuligów, itp.,
- promocja i wykorzystanie obiektów znajdujących się na Szlaku Architektury Drewnianej Województwa Śląskiego (zabytkowego kościoła pw. Podwyższenia Krzyża Świętego i Izby Regionalnej z ekspozycją etnograficzną) jako centrów kulturalnych, miejsc ekspozycji,
- utworzenie skansenu budownictwa drewnianego, charakterystycznego dla Starej Wsi i okolic,
- stworzenie punktu obsługi ruchu pielgrzymkowego wokół Krzyża Milenijnego,
- utworzenie ścieżki turystycznej, łączącej najciekawsze pod względem turystycznym obiekty i obszary gminy, ujęte w punkty promocji i rozwoju turystyki (centrum folklorystyczne w Starej Wsi, Krzyż Milenijny, centrum etnograficzne w Wilamowicach, centrum Wilamowic z rynkiem)
- rozwój bazy agroturystycznej,

d) **Dankowice – kraina stawów**

- rozwój gospodarki związanej z hodowlą ryb,



- wykorzystanie stawów do rozwoju turystyki poprzez tworzenie bazy gastronomicznej, rekreacyjnej i usługowej umożliwiającej bezpośrednią sprzedaż ryb oraz samodzielne wędkowanie,
- agroturystyka powiązana z rybactwem i wędkarstwem,
- utworzenie „Szlaku Wilamowskich Stawów” wraz z punktami obsługi turystyki w okolicach stawów, w tym lokalizacja miejsc piknikowych, tablic informacyjnych i edukacyjnych,

**e) Zasole Bielańskie - turystyka wodna**

- rozwój turystyki wodnej, w tym lokalizacja ośrodka wodnego z kąpieliskiem, centrum sportów wodnych,
- stworzenie bazy noclegowej, w tym rozwój zabudowy letniskowej,

**f) Hecznarowice - agroturystyka**

- stworzenie oferty wypoczynku w spokojniejszej, cichej i bezpiecznej okolicy, skierowanej głównie do rodziców z małymi dziećmi, a związanej z agroturystyką,
- wyspecjalizowanie się w produkcji ekologicznej żywności.

**8) utworzeniem obszarów, punktów i szlaków turystycznych, takich jak:**

- a) **obszary promocji i rozwoju turystyki**, będących przestrzeniami zintensyfikowanych działań ochronnych, promocyjnych, aktywizujących, tematycznie związanych z obranymi profilami, prowadzących do wytworzenia czytelnego wizerunku poszczególnych części gminy, poprzez wykorzystanie walorów kulturowych, krajobrazowych, przyrodniczych i historycznych gminy i poszczególnych miejscowości, koordynację i podporządkowanie działań w zakresie turystyki, aktywizację gospodarczą ukierunkowaną na działalności związane z obranymi profilami miejscowości,
- b) **punkty obsługi turystyki**, zlokalizowane w okolicach punktów widokowych, przy trasach rowerowych i ścieżkach turystycznych oraz w innych miejscach, które ze względu na walory kulturowe, krajobrazowe, przyrodnicze powinny zostać zaakcentowane, zagospodarowane,
- c) **szlaki rowerowe i ścieżki turystyczne** związane z proponowanymi profilami tematycznymi gminy i sołectw, w tym:
  - "Wilamowski szlak ogrodów" (szlak istniejący),
  - „Wilamowski szlak stawów”,
  - ścieżka turystyczna (łącząca centrum folklorystyczne w Starej Wsi, Krzyż Milenijny, centrum etnograficzne w Wilamowicach, centrum Wilamowic z rynkiem),
 połączone z innymi planowanymi szlakami rowerowymi, prowadzącymi przez Wilamowice do gmin sąsiednich;

**9) utrzymaniem i rozwojem indywidualnego systemu przestrzennego gminy, poprzez:**

- a) określenie **struktury urbanistycznej** mającej na celu wyodrębnić czytelnych, spójnych z kierunkami rozwoju gminy jednostek, w tym terenów studium, oddających specyfikę sposobu użytkowania terenu,

- b) określenie **struktury funkcjonalnej**, poprzez wyodrębnienie czytelnych, spójnych z tradycją i kierunkami rozwoju gminy **stref studium**, oddających specyfikę: obszarów intensywnej i ekstensywnej zabudowy oraz obszarów otwartych, dla których określa się i różnicuje:
- główne kierunki rozwoju,
  - kierunki zmian w strukturze przestrzennej i zagospodarowaniu,
  - wskaźniki urbanistyczne, takie jak wysokość zabudowy i procent powierzchni biologicznie czynnych,
- pozwalające na czytelne ukierunkowanie w przyszłych planach miejscowych charakteru terenów położonych w obrębie stref,
- c) określenie dla każdego terenu studium szczegółowych kierunków zmian w przeznaczeniu z uwzględnieniem wpływu ustaleń dla obiektów i obszarów, pozwalających w sposób jednoznaczny porównać ustalenia przyszłego planu miejscowego z ustaleniami studium,
- 10) **utrzymaniem obszarów niezurbanizowanych oraz obszarów zieleni położonej w obszarach zurbanizowanych**, gwarantujący skuteczną ochronę przed niekontrolowanymi procesami rozproszonej urbanizacji, tak zwanego rozplływania się zabudowy, w tym:
- a) przestrzeganie zasad zrównoważonego rozwoju w sukcesywnie zachodzących procesach zmian istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenów;
  - b) wyznaczenie, rozwijanie i ochrona obszaru niezurbanizowanego oraz obszaru przestrzeni zieleni określonego w rozdziale IV, w tym terenów lasów i zieleni nieurządzonej,
  - c) czytelne wyznaczenie obszaru przestrzeni chronionej przed zabudową, powiązanego z regionalnym systemem obszarów chronionych, wraz z systemem połączeń ekosystemowych i komunikacyjnych - ścieżek pieszych i rowerowych, mającego swoje powiązania i kontynuację w granicach sąsiednich gmin;
- 11) **rozwojem systemów komunikacji i transportu drogowego oraz systemu parkowania**, w celu dostosowania go do współczesnych wymagań, ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań związanych z obsługą ruchu turystycznego:
- a) budowa hierarchicznego układu komunikacji drogowej,
  - b) wprowadzenie tranzytowego układu drogowego, w postaci planowanej drogi ekspresowej S1,
  - c) rozbudowa i rozwój układu drogowego rozprowadzającego i obsługującego istniejące i nowe tereny zurbanizowane,
  - d) rozbudowa i rozwój systemu parkingowego, uwzględniające potrzeby związane z planowanym rozwojem turystyki, w tym utworzenie punktów obsługi turystyki, integrujących miejsca postojowe z miejscami odpoczynku, miejscami piknikowymi itp.;

12) **rozwojem systemów infrastruktury technicznej** gwarantującym skuteczną realizację kierunków rozwojowych, a tym samym wzrost aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości, decydujący o poprawie warunków środowiskowych i skuteczności ekologicznej odnowy gminy, w tym:

- a) rozwinięcie w miarę możliwości systemów infrastruktury technicznej do granic odpowiadających zasięgom stref urbanizacji, w tym budowa i modernizacja:
  - urządzeń do zbiorowego i indywidualnego odprowadzania i oczyszczania ścieków,
  - urządzeń do zbiorowego i indywidualnego zaopatrzenia w wodę,
  - urządzeń elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- b) rozwijanie i wykorzystanie systemów i technologii związanych z odnawialnymi źródłami energii;

13) **stymulowaniem pozytywnych kierunków przekształceń w sferze społeczno-demograficznej**, w tym:

- a) wykorzystanie do aktywizacji procesów rozwojowych wysokiego poziomu identyfikacji społeczności lokalnej z gminą i poszczególnymi sołectwami;
- b) rozwój identyfikacji społeczności lokalnej z gminą bazujący na silnym poczuciu przynależności mieszkańców do poszczególnych sołectw związanych z proponowanymi w punkcie 7 profilami tematycznymi;
- c) stymulowanie poprzez określone w studium kierunki rozwoju, realnych podstaw do:
  - zrównoważonego rozwoju społecznego,
  - ochrony własności i przestrzegania praw wszystkich stron procesów inwestycyjnych,
  - wzrostu aktywności gospodarczej osób prawnych i fizycznych,
  - stworzenia perspektyw rozwoju i zatrzymania w gminie uczącej się i studiującej młodzieży,
  - ograniczania bezrobocia i tworzenia nowych miejsc pracy,
  - aktywizacji i reorientacji zawodowej mieszkańców gminy,
  - poprawy poczucia bezpieczeństwa publicznego,co może spowodować wzmocnienie korzystnych procesów zachodzących w strukturze demograficznej gminy;

14) **poprawę jakości życia** mieszkańców poprzez:

- a) ochronę przyrody i środowiska,
- b) wprowadzenie zróżnicowania funkcjonalnego,
- c) tworzenie nowych, niezwiązanych z rolnictwem, miejsc pracy,
- d) tworzenie i poprawę stanu przestrzeni publicznych i związany z nią wzrost integracji społeczności lokalnej.

5. Zdefiniowane w studium kierunki rozwoju przestrzennego gminy winny umożliwić osiągnięcie stabilizacji: przestrzennej, programowej, środowiskowej, społecznej i technicznej, zachowując jednocześnie równowagę z zasadami i warunkami zrównoważonego rozwoju gminy.

### §3 GŁÓWNE KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY

1. W celu określenia kierunków rozwoju gminy, zasięgu terenów zurbanizowanych i niezurbanizowanych oraz kierunków zmian w przeznaczeniu terenów wyznaczono model trzypoziomowej **struktury urbanistycznej**, wyodrębniając na jej obszarze:
  - 1) **jednostki poziomu I struktury urbanistycznej**;
  - 2) **jednostki poziomu II struktury urbanistycznej**;
  - 3) **tereny studium**, stanowiące **poziom III struktury urbanistycznej**.
2. Obszar zurbanizowany **ZURB** stanowią tereny studium o następujących symbolach przeznaczeń opisanych w tabeli z rozdziale III: **CW, M1, M2, M3, U1, U2, U3, U4, T1, R2, Z1, KDZ, KDL, KDD, R-KDS, TZ**.
3. Obszar niezurbanizowany **NURB** stanowią tereny studium o następujących symbolach przeznaczeń opisanych w tabeli z rozdziale III: **R1, L1, Z2, W1, W2**.
4. W celu racjonalnego wykorzystania terenów obszaru zurbanizowanego **ZURB**, gwarantującego przestrzenną spójność gminy, zintegrowany rozwój infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz skuteczne przeciwdziałanie przed niekontrolowanym „rozpływaniem” się zabudowy, w granicach zurbanizowanego obszaru gminy wskazano **strefy typów urbanizacji**:
  - 1) **strefa urbanizacji istniejącej** – kontynuacji zabudowy - oznaczona symbolem **URB-I**, dla której stan istniejący oraz obowiązujące dokumenty planistyczne pozwoliły na przypisanie i określenie odpowiednich przeznaczeń oraz zasad kontynuacji zabudowy, na bazie istniejących i nieznacznie rozbudowywanych systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 2) **strefa urbanizacji zaplanowanej** – rozwoju zabudowy - oznaczona symbolem **URB-Z**, dla której dotychczasowe obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące prawem miejscowym, uzyskały zgody na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych i rolnych na cele nieleśne i nierolnicze oraz określiły odpowiednie przeznaczenia i zasady rozwoju zabudowy, wymagające rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 3) **strefa urbanizacji planowanej** – potencjalnej nowej urbanizacji i rozwoju zabudowy - oznaczona symbolem **URB-P**, odpowiadająca aktualnym kierunkom przestrzennego i programowego rozwoju gminy, w której w przyszłych planach miejscowych nastąpi wzmożony proces zmiany sposobu użytkowania i przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz która wymaga rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
5. Zasięgi **stref typów urbanizacji** przedstawiono na Schemacie nr 2 Rysunku nr II – Kierunki zagospodarowania przestrzennego.
6. W celu określenia kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz waloryzacji ochrony krajobrazu wyznaczono **strefy studium**, które jednocześnie należą do odmiennych stref polityki przestrzennej gminy:

- 1) **strefa zabudowy intensywnej ZI** - strefa zabudowy, w której dominować będzie funkcja mieszkaniowa i usługowa;
  - 2) **strefa zabudowy ekstensywnej ZE** - strefa zabudowy, w której dominować będzie funkcja mieszkaniowa;
  - 3) **strefa obszarów otwartych O** - strefa o przewadze funkcji rolniczej, leśnej, zieleni i wód.
7. Szczegółowe zasady zagospodarowania dla stref **ZI**, **ZE** i **O** przedstawiono w § 5.

## ROZDZIAŁ III

# KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

### §4 DOMINUJĄCE I DOPUSZCZONE PRZEZNACZENIA TERENÓW

1. W celu określenia kierunków zmian w przeznaczeniu terenów oraz wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w studium wprowadzono pojęcia:

- 1) **przeznaczenie dominujące** – przez które należy rozumieć, iż określone w studium przeznaczenie terenu odnosi się do przeważającej powierzchni nieruchomości położonych w granicach każdego z wyznaczonych graficznie na rysunku studium terenów.
- 2) **przeznaczenie dopuszczone** – przez które należy rozumieć:
  - a) istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie, w tym wymieniane i niewymieniane z nazwy oraz przeznaczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych lub prawa miejscowego,
  - b) nowe, wymieniane z nazwy przeznaczenia terenu, niekolidujące, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie dominujące,z których każde może w planach miejscowych stać się podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 3) **przynależne zagospodarowanie terenu** – przez to rozumieć, iż w planach miejscowych poza przeznaczeniem dominującym i dopuszczonymi będzie możliwość wyznaczenia w granicach każdego wyznaczonego w studium terenu dodatkowego zagospodarowania przynależnego, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie to nie naruszy ustalonej polityki przestrzennej, zasad ładu przestrzennego oraz pozostałych ustaleń studium, którymi mogą być odpowiednio:
  - a) istniejące lub planowane, zależne od przeznaczenia terenu: drogi publiczne należące do drogowego układu obsługowego, drogi wewnętrzne, powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe oraz inne tereny o utwardzonych nawierzchniach, zlokalizowane na terenie oraz rozwiązania nadziemne i podziemne,
  - b) parkingi i garaże, w tym naziemne, podziemne i nadziemne realizujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe w granicach terenów zabudowy,
  - c) parkingi obsługujące ruch turystyczny, rekreację i sport sytuowane wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie terenów wskazanych pod sport, turystykę, rekreację, oraz punktów obsługi turystyki i punktów widokowych,
  - d) zieleń, w tym wysoka, średnia i niska,
  - e) zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe niekolizyjne z dominującym i dopuszczonym przeznaczeniem,
  - f) cieki i oczka wodne,

- g) miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, małą architekturę, akcenty architektoniczne, zadaszenia, pergole, tarasy,
  - h) budowle terenowe, takie jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, place zabaw, urządzenia ogrodowe, elementy reklamowe wolnostojące i związane z obiektami budowlanymi,
  - i) obiekty, budowle, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną,
  - j) miejsca obsługi transportu zbiorowego, takie jak przystanki komunikacji miejskiej, pętle autobusowe;
- z zastrzeżeniem, iż w planach miejscowych wymienione przeznaczenia, funkcje oraz sposoby zagospodarowania i urządzenia terenu będą wymagały jednoznacznych graficznych lub tekstowych ustaleń.
- 4) z uwagi na skalę i szczegółowość sporządzania studium dla każdego terenu studium, niezależnie od zdefiniowanego przeznaczenia dominującego, przeznaczeń dopuszczonych, czy przynależnego zagospodarowania terenu, przeznaczeniami mogącymi występować dodatkowo w jego granicach mogą być: drogi publiczne klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, garaże i parkingi nie realizujące zapotrzebowania na miejsca postojowe w granicach terenu, miejsca obsługi transportu zbiorowego takie jak przystanki komunikacji, pętle autobusowe, a także tereny infrastruktury technicznej, takie jak: przepompownie, ujęcia wód, stacje transformatorowe, stacje bazowe telefonii komórkowej;
- 5) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – pod tym pojęciem należy rozumieć minimalny procent sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych położonych w granicach terenu studium, do powierzchni tego terenu, przy czym:
- a) podana wartość jest szacunkowa i może być weryfikowana na etapie opracowania planu miejscowego, po przeprowadzeniu analizy stanu istniejącego;
  - b) podana wartość wskaźnika może być odnoszona do każdej działki budowlanej lub do terenu studium i w tym przypadku nie jest wymagane aby w ramach każdej działki budowlanej wskaźnik ten był identyczny;
- 6) **wysokość zabudowy** – pod tym pojęciem należy rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku określoną w metrach, zgodną z przepisami odrębnymi, przy czym:
- c) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy wyższej niż określona w Studium, bez prawa zwiększania wysokości powyżej wartości ustalonych,
  - d) studium nie określa ograniczeń wysokości dla budowli, w tym: masztów, wież, kominów, obiektów technicznych i technologicznych oraz wysokiego składowania, pozostawiając te ustalenia w kompetencji przyszłych planów miejscowych.

2. Na rysunku nr II wyodrębniono tereny studium przypisując im **przeznaczenia dominujące** ujęte w kolumnie 2 oraz **przeznaczenia dopuszczone** ujęte w kolumnie 3, odpowiadające kierunkom zmian, zgodnie z poniższą tabelą:

<i>SYMBOL PRZEZNACZENIA DOMINUJĄCEGO W TERENIE STUDIUM</i>	<i>NAZWA I OPIS PRZEZNACZENIA DOMINUJĄCEGO W TERENIE STUDIUM</i>	<i>PRZEZNACZENIA DOPUSZCZONE W TERENIE STUDIUM</i>
1	2	3
<b>TERENY KOMUNIKACJI</b>		
<b>KDZ</b>	<b>tereny dróg publicznych zbiorczych</b>	-
<b>KDL</b>	<b>tereny dróg publicznych lokalnych</b>	-
<b>KDD</b>	<b>tereny dróg publicznych dojazdowych</b>	-
<b>R-KDS</b>	<b>tereny planowanych dróg publicznych ekspresowych - pod drogę S1</b>	<b>R1, L1, Z1</b>
<b>TZ</b>	<b>tereny zamknięte</b>	-
<b>TERENY ZABUDOWY</b>		
<b>CW</b>	<b>tereny zabudowy wielofunkcyjnej:</b> budynków i obiektów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, usług komercyjnych i usług społecznych, w tym kultu religijnego oraz przestrzeni publicznych związanych z funkcjonowaniem centrum miejscowości, takich jak place, skwery	zabudowa produkcyjno-usługowa, zabudowa usług sportu i rekreacji
<b>M1</b>	<b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:</b> budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, niskiej intensywności oraz związanych z funkcjonowaniem podstawowych usług	zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usług, w tym społecznych, zabudowa usług sportu i rekreacji
<b>M2</b>	<b>tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej:</b> budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, niskiej intensywności, mieszkaniowo-usługowych oraz związanych z prowadzeniem działalności usługowej, w tym obsługi turystycznej	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usług, w tym społecznych, zabudowa usług sportu i rekreacji, zabudowa produkcyjno-usługowa
<b>M3</b>	<b>tereny zabudowy letniskowej:</b> budynków letniskowych, altan, obiektów rekreacji indywidualnej	zabudowa usług sportu i rekreacji, turystyki, gastronomii, służąca zaspokojeniu potrzeb na poziomie lokalnym,



<b>U1</b>	<b>tereny zabudowy usług:</b> budynki różnego typu usług komercyjnych, w tym: handlu, z jednoznacznym wykluczeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , gastronomii, biur, usług różnych, w tym stacje paliw oraz stacje obsługi samochodów, rzemiosło, a także budynki zamieszkiwania zbiorowego, w tym: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne	zabudowa usług społecznych, zabudowa usług sportu i rekreacji, zabudowa produkcyjno-usługowa
<b>U2</b>	<b>tereny zabudowy usług społecznych:</b> budynki różnego typu usług publicznych i niepublicznych, takich jak: administracja, urzędy, usługi pocztowe, usługi edukacji (jak: żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe i gimnazjalne, szkolnictwo specjalne), usługi zdrowia (jak: przychodnie, gabinety lekarskie, sanatoria, ośrodki rehabilitacji, domy opieki), obiekty służb publicznych (jak: policja, straż pożarna), miejsca kultu religijnego (jak: kościoły, kaplice, budynki parafialne, klasztory), usługi kultury (jak: sale wielofunkcyjne, domy kultury, muzea, biblioteki, świetlice, skanseny, izby regionalne)	zabudowa usług, zabudowa usług sportu i rekreacji
<b>U3</b>	<b>tereny zabudowy usług sportu i rekreacji:</b> przeznaczone dla różnego rodzaju urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym: ośrodków rekreacyjnych, kąpielisk, boisk sportowych	zabudowa usług
<b>U4</b>	<b>tereny zabudowy produkcyjno-usługowej:</b> przeznaczone dla zakładów produkcyjnych i rzemieślniczych, a także różnego rodzaju baz, składów, magazynów, oraz usług komercyjnych, w tym handlu hurtowego	zabudowa usług
<b>T1</b>	<b>tereny zabudowy infrastruktury technicznej:</b> przeznaczone dla różnego rodzaju obiektów infrastruktury technicznej, w tym oczyszczalni ścieków i obiektów gospodarowania odpadami, obiektów związanych z gospodarką wodno-ściekową, elektroenergetyczną i gazową, ujęcia wód wraz z urządzeniami do uzdatniania	-

<b>R2</b>	<b>tereny produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej:</b> przeznaczone dla obiektów i terenów różnego rodzaju działalności związanej z produkcją rolniczą, hodowlą zwierząt i roślin oraz prowadzeniem działalności ogrodniczej i szkółkarskiej	zabudowa zagrodowa
<b>Z1</b>	<b>tereny cmentarzy</b>	zabudowa usług
<b>TERENY CHRONIONE PRZED ZABUDOWĄ I NIEZABUDOWANE</b>		
<b>R1</b>	<b>tereny rolne:</b> są to grunty orne, łąki, pastwiska, uprawy polowe, sadownicze i ogrodnicze	zieleń nieurządzona, lasy i zadrzewienia, przeznaczenia zgodnie z rozdz. X
<b>L1</b>	<b>tereny lasów i zadrzewień:</b> przeznaczone dla terenów lasów, oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem Ls, a także tereny porośnięte zbiorowiskami o charakterze leśnym i lasopodobnym nieoznaczone w ewidencji gruntów symbolem Ls, tereny przeznaczone do zalesienia, oraz zieleń przywodna wraz z polanami, ścieżkami, drogami, wodami powierzchniowymi	zieleń nieurządzona, wody powierzchniowe śródlądowe, przeznaczenia zgodnie z rozdz. X
<b>Z2</b>	<b>tereny zieleni nieurządzonej:</b> przeznaczone dla zieleni śródleśnej, śródpolnej, przywodnej, przydrożnej, w tym zadrzewienia i zakrzewienia	lasa i zadrzewienia
<b>W1</b>	<b>tereny wód powierzchniowych śródlądowych:</b> wody płynące: rzeki i potoki oraz stojące: stawy, jeziora	-
<b>W2</b>	<b>tereny wód powierzchniowych śródlądowych związanych z hodowlą ryb</b>	produkcja rolna, hodowlana i ogrodnicza

## §5 USTALENIA DLA STREF I TERENÓW STUDIUM

1. W celu określenia kierunków zmian w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wyznaczono **strefy studium**, które należą do odmiennych stref polityki przestrzennej gminy:

- 1) **strefa zabudowy intensywnej Z1** - strefa zabudowy o dominacji funkcji mieszkaniowych i usługowych: przeznaczona przede wszystkim dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w formie jednej bryły lub zespołu budynków, uzupełniana innymi funkcjami zabudowy, wyznaczona w najsilniej zurbanizowanych, centralnych częściach miejscowości Wilamowice, Pisarzowice, Stara Wieś i Dankowice, wskazana do dalszej intensyfikacji zabudowy, dla której ustala się:

- a) nakaz zachowania dla zabudowy o przeznaczeniu dominującym CW następujących parametrów i wskaźników:
  - wysokość zabudowy w miejscowości Wilamowice do 15,0 m, z dopuszczeniem dominant brył i wież kościołów,
  - wysokość zabudowy w miejscowościach Pisarzowice, Dankowice, Stara Wieś, Heczmarowice do 12,0 m, z dopuszczeniem dominant brył i wież kościołów,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%,
- b) nakaz zachowania dla zabudowy o przeznaczeniu dominującym M1, M2 następujących parametrów i wskaźników:
  - wysokość zabudowy do 12,0 m,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 40%,
- c) nakaz zachowania dla zabudowy o przeznaczeniach niewymienionych w pkt. a) i b) następujących parametrów i wskaźników:
  - wysokości zabudowy do 12,0 m,
  - powierzchni biologicznie czynnej minimum 20%,
- d) zakaz realizacji reklam świetlnych.

2) **strefa zabudowy ekstensywnej ZE** - strefa zabudowy o dominacji funkcji mieszkaniowych, przeznaczona przede wszystkim dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych niskiej intensywności, w formie jednej bryły lub zespołu budynków, uzupełniana innymi funkcjami zabudowy, wskazana do rozwoju istniejących i nowych terenów zabudowy przy utrzymaniu ekstensywnego, wiejskiego charakteru, dla której ustala się:

- a) nakaz zachowania dla zabudowy o przeznaczeniu dominującym M1, M2, następujących parametrów i wskaźników:
  - wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 50%,
- b) nakaz zachowania dla zabudowy o przeznaczeniu dominującym M3 następujących parametrów i wskaźników:
  - wysokość zabudowy do 8,0 m,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%,
- c) nakaz zachowania dla zabudowy o przeznaczeniach niewymienionych w pkt. a) następujących parametrów i wskaźników:
  - wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 20%;
- d) zakazy:
  - realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowiej;
  - realizacji reklam świetlnych oraz wielkoformatowych.

3) **strefa obszarów otwartych O** - strefa o dominacji funkcji rolniczej, leśnej, zieleni i wód, takich jak: grunty orne, łąki, pastwiska, uprawy polowe, uprawy sadownicze i ogrodnicze, lasy, zadrzewienia, zakrzewienia, cieki powierzchniowe, stawy, jeziora, zieleń przywodna i nieurządzona, wraz z położonymi wewnątrz niej terenami zabudowy niskiej intensywności, wskazana do pełnienia funkcji przyrodniczych i rolnych, utrzymania ekstensywnego, wiejskiego charakteru terenów zabudowy oraz szczególnej ochrony krajobrazu, dla której ustala się:

a) nakaz zachowania dla zabudowy o przeznaczeniu dominującym M1, M2, następujących parametrów i wskaźników:

- wysokość zabudowy do 10,0 m,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%,

b) nakaz zachowania dla zabudowy o przeznaczeniu dominującym M3 następujących parametrów i wskaźników:

- wysokość zabudowy do 8,0 m,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%,

c) nakaz zachowania dla zabudowy o przeznaczeniach niewymienionych w pkt. a) następujących parametrów i wskaźników:

- wysokość zabudowy do 10,0 m,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 40%,

d) zakaz:

- realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- realizacji reklam,
- realizacji pełnych, nieprzeziernych ogrodzeń, w tym z prefabrykatów betonowych;
- wprowadzania form zabudowy sprzecznych z lokalną tradycją pod względem kubatury, formy, stosowanych materiałów.

4) Graficzną interpretację ww. **stref studium** przedstawiono na Schemacie nr 4 Rysunku nr II – Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

2. Dla wszystkich wyznaczonych w studium **stref i terenów**, w tym stref **ZI, ZE i O**, dopuszcza się:

1) zachowanie istniejących terenów zabudowanych i wyznaczanie ekonomicznie uzasadnionych nowych terenów w ramach wyszczególnionych w Studium przeznaczeń dominujących i dopuszczonych, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi komunikacyjnej, możliwości realizacji programu parkingowego przynależnego poszczególnym przeznaczeniom, a także zapewnienia dostępu do podstawowej infrastruktury technicznej;

2) przynależne zagospodarowanie terenu na zasadach określonych w Rozdziale I;

- 3) wskazanie terenów dla realizacji istniejących i przyszłych funkcji celu publicznego (ogólnospołecznych);
  - 4) wyznaczenie terenów tworzących podstawowy układ dróg i ulic publicznych (wszystkich klas technicznych) oraz dróg wewnętrznych, a także ścieżek pieszych i rowerowych oraz innych terenów przeznaczonych na punkty obsługi turystyki, funkcje parkingowe i infrastrukturalne;
  - 5) przekroczenie podanych maksymalnych wysokości zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej i związanych z technologią;
  - 6) wyznaczenie istniejących i planowanych enklaw zieleni urządzonej i nieurządzonej, a także enklaw zieleni leśnej;
  - 7) ochronę i zabezpieczanie dolin rzek i potoków przed zabudową stałą i tymczasową, gromadzeniem odpadów, składowaniem materiałów oraz zmianą naturalnej rzeźby terenu.
3. W terenach studium o przeznaczeniu dominującym M1, M3, U2, R1, L1, Z2, W1, W2 zakazuje się realizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz układu drogowego.
  4. W terenach studium o przeznaczeniu dominującym CW, M2, U1, U3, U4, T1, Z1, R2, zakazuje się realizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz układu drogowego.
  5. Ustala się, że przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się etapowanie wyznaczania terenów pod zabudowę. Podstawowymi zasadami uruchamiania nowych terenów mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych winny być w pierwszej kolejności:
    - 1) zasada koncentracji zabudowy i uzupełniania luk;
    - 2) zasada wykorzystywania w pierwszej kolejności terenów posiadających dobrą obsługę komunikacyjną oraz dostęp do infrastruktury technicznej, w szczególności sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
    - 3) zasada wykorzystania w pierwszej kolejności terenów będących w posiadaniu gminy.
  6. Z zabudowy wyłączono tereny wymagające ochrony tj. grunty rolne o przeznaczeniu R1 i leśne o przeznaczeniu L1, z zastrzeżeniem zapisów par. 4 ust.1 i rozdz. X.

## ROZDZIAŁ IV

# OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

### §6 OBSZAR PRZESTRZENI ZIELENI

2. Studium wskazuje potrzebę zachowania w skali gminy charakterystycznego układu terenów zieleni, obejmującego:

- 1) tereny rolne **R1**,
- 2) tereny lasów i zadrzewień **L1**,
- 3) tereny zieleni nieurządzonej **Z2**,
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych **W1**,
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych związanych z hodowlą ryb **W2**,

należące w większości do strefy obszarów otwartych **O** i tworzące - wraz z pozostałymi, niewyznaczonymi jako tereny studium zadrzewieniami, zakrzewieniami, zielenią przywodną oraz ze szlakami rowerowymi, ścieżkami turystycznymi, punktami widokowymi - **obszar przestrzeni zieleni**.

3. Utworzenie takiego obszaru, traktowanego jako specyficzny cel publiczny, należy zaliczyć do priorytetów polityki rozwojowej Wilamowic.

4. Obszar przestrzeni zieleni winien tworzyć w granicach gminy system ciągłych, ogólnodostępnych powiązań zielonych, mając jednocześnie swoje naturalne połączenia z podobnymi systemami lub jego elementami, funkcjonującymi lub planowanymi w gminach sąsiednich.

5. Obszary włączone do systemu winny utrzymać wiodące funkcje terenów: rolnych, leśnych, wodnych i niezabudowanych, nie wymagając zmiany przeznaczenia i użytkowania terenów oraz zmian własnościowych.

6. W granicach **obszarów przestrzeni zieleni** oraz w bezpośredniej ich bliskości należy w planach miejscowych rozważyć i w miarę możliwości uwzględnić:

- 1) szczegółowe wyznaczenie w przyszłych planach miejscowych przedmiotowego obszaru z wyodrębnieniem:
  - a) terenów rolniczych i leśnych, w granicach których wszelkie przedsięwzięcia zostaną ograniczone, do tych, które wynikają z obowiązujących przepisów, dla których priorytetem powinna być ochrona przed zabudową i zainwestowaniem,
  - b) terenów pozostałych, w granicach których w zależności od stanu prawnego i uwarunkowań możliwe będą dopuszczenia poniższych przedsięwzięć:
    - terenów przydatnych dla zagospodarowania sportowo-turystycznego, trwałego i sezonowego (tymczasowego), wraz z funkcjami towarzyszącymi,
    - tras rowerowych i pieszych, w granicach których funkcje te mają charakter dominujący niezależnie od stanu władania i użytkowania terenu,
    - terenów pod bazę noclegową o charakterze trwałym i sezonowym (tymczasowym),

- niezbędnych terenów o funkcjach usługowych tj. parkingów, infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych, terenów rezerwowanych dla obsługi technicznej urządzeń itp.;
  - 2) ograniczanie sposobu zagospodarowania ww. terenów, który może utrudnić realizację funkcji i celów o charakterze publicznym.
8. **Obszary przestrzeni zieleni** winny zapewnić warunki do stymulowania nowych form przebywania i korzystania z walorów gminy, nie tylko wakacyjnego, ale także w weekendy, poprzez umożliwienie obsługi wszelkich form ruchu turystycznego, rekreacyjnego i sportowego.
9. System wymaga wypracowania i prowadzenia przez władze gminy realnej polityki współpracy pomiędzy podmiotami związanymi z nieruchomościami położonymi w granicach obszarów przestrzeni zieleni, do których należą:
- 1) właściciele gruntów, gmina, inwestorzy strategiczni, wszystkie podmioty i osoby fizyczne zainteresowane realizacją systemu,
  - 2) jednostki, takie jak: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych,
- tworząc trwałe podstawy do wieloletniego, konsekwentnie realizowanego programu rozwojowego, przyjętego przez wszystkie z wymienionych stron, ujętego w konkretne ramy organizacyjne, prawne i formalne, gwarantujące nadrzędność celów wspólnych nad celami poszczególnych, ww. podmiotów.

## **§7 ZASADY ZACHOWANIA SPÓJNOŚCI PRZYRODNICZEJ**

1. W Studium utrzymuje się ochronę ciągłości systemu ekologicznego gminy w poszczególnych częściach, powiązanego z systemami zewnętrznymi, stanowiącego podstawowy element przestrzenny rozwoju gminy Wilamowice, który tworzą:
- 1) podstawowy system przyrodniczy gminy:
    - a) lasy i zbiorowiska leśne,
    - b) obszar NATURA 2000 „Dolina Dolnej Soły” nr PLB120004 (obszar specjalnej ochrony ptaków),
    - c) obszar NATURA 2000 „Stawy w Brzeszczach” nr PLB120009 (obszar specjalnej ochrony ptaków),
    - d) obszar NATURA 2000 „Dolna Soła” nr PLH120083 (specjalny obszar ochrony siedlisk),
    - e) pomniki przyrody,
    - f) dolina Soły wraz z ciekami dorzecza: Pisarzówką, Heczmarówką, Słonica, Czerwonką, Harszówką,
    - g) dolina Wisły wraz z ciekami dorzecza: Łękawką i Dankówką;
  - 2) wspomagający system przyrodniczy gminy:
    - a) naturalne doliny i potoki tworzące lokalne korytarze ekologiczne,
    - b) stawy, w tym stawy hodowlane,

- c) tereny otwarte, wykorzystywane rolniczo.
2. Zasoby przyrodnicze są dużym atutem Wilamowic – ich ochrona i odpowiednie wykorzystanie mogą mieć znaczący wpływ na dynamikę rozwoju gminy.
  3. Wiodącą funkcją dla systemów przyrodniczych: podstawowego i wspomagającego jest ochrona środowiska przyrodniczego, a funkcjami uzupełniającymi jest rekreacja i turystyka.
  4. Tereny zieleni, powiązane funkcjonalnie i przestrzennie między sobą, przenikające całą przestrzeń gminy tworzą swoisty system obszarów chronionych na terenie gminy. Podstawową zasadą systemu jest zachowanie ciągłości tych obszarów z przenikaniem przez tereny zainwestowane. Oprócz funkcji ekologicznej system ten będzie spełniał następujące funkcje:
    - 1) krajobrazowe - między innymi poprzez niedopuszczenie zmian przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne;
    - 2) klimatyczne - między innymi poprzez zachowanie terenów niezabudowanych, istniejących ekosystemów oraz wprowadzenie zalesień;
    - 3) społeczne, związane z wypoczynkiem, sportem i turystyką;
    - 4) produkcyjne, związane z terenami rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
  5. Ochrona wód obejmuje zarówno bezpośrednie tereny wód, jak również wszystkie działania i czynniki wpływające pośrednio na ich stan. Ustala się:
    - 1) dla utrzymania czystości wód należy prowadzić sukcesywną rozbudowę systemu kanalizacji gminnej w oparciu o plany aglomeracji, a w terenach pozbawionych zbiorczych systemów kanalizacyjnych należy dążyć do rozpowszechniania indywidualnych urządzeń odbioru i oczyszczania ścieków,
    - 2) należy dążyć do ochrony istniejących cieków wodnych poprzez:
      - a) wyznaczenie pasów ochronnych wzdłuż cieków wodnych dla:
        - umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód,
        - umożliwienia administratorowi cieków prowadzenia robót remontowych i konserwatorskich w korytach cieków,
        - ochrony otuliny biologicznej cieków wodnych,
      - b) utworzenie strefy ochrony obudowy biologicznej i obsługi technicznej, w której zakazuje się naruszania struktury pokrywy roślinnej i naturalnie ukształtowanych koryt potoków i rzek,
      - c) przeznaczenie w miarę możliwości tych terenów na tereny otwarte np. łąki i pastwiska, tereny rekreacyjne lub tereny przynależne do poszczególnych działek,
      - d) uwzględnienie, w miarę możliwości, realizacji „małej retencji”, z zastrzeżeniem zachowania drożności lokalnych korytarzy ekologicznych i uwzględnieniem występowania cennych siedlisk przyrodniczych.

## **§8 OBSZARY ZŁÓŻ, TERENY I OBSZARY GÓRNICZE**

1. Na obszarze objętym studium występują złoża:



- 1) surowców ilastych:
    - a) „Wilamowice” - złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej o eksploatacji zaniechanej,
    - b) „Pisarzowice I” - złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej o eksploatacji zaniechanej,
    - c) „Pisarzowice II – poziom” - złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej, rozpoznane szczegółowo,
  - 2) węgla kamiennego „Dankowice” - rozpoznane szczegółowo,
  - 3) metanu pokładów węgla „Silesia Głęboka” - złoża o eksploatacji zaniechanej.
2. Na obszarze gminy Wilamowice występują tereny górnicze:
- a) Czechowice II na złożu „Silesia”
  - b) Kaniów III B na złożu „Kaniów III”
  - c) Wilamowice na złożu „Wilamowice”

## **§9 OBSZARY WÓD PODZIEMNYCH**

1. Na obszarze gminy Wilamowice występuje główny zbiornik wód podziemnych GZWP 446 - Dolina rzeki Soły.
2. Na obszarze gminy Wilamowice występują cztery ujęcia wód podziemnych za pomocą studni głębinowych S-1, S-2 i P-2, P-3 w Dankowicach dla których ustanowione zostały Decyzją Wojewody Bielskiego nr OS.I.6210/20s/95 z dnia 26.10.1995 r.:
  - a) strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej dla studni S-1 (teren wokół studni kształcie czworoboku o wymiarach 20 m x 20 m), S-2 (teren wokół studni kształcie czworoboku o wymiarach 28 m x 25 m), P-2 (teren wokół studni kształcie czworoboku o wymiarach 28 m x 25 m), P-3 (teren wokół studni kształcie czworoboku o wymiarach 20 m x 20 m) w których obowiązuje ograniczenie użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia, ograniczenie przebywania osób nie zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody ;
  - b) strefy ochrony sanitarnej pośredniej wewnętrznej dla studni S-1 (teren w kształcie elipsy gdzie oś dłuższa ma długość ok. 155 m), S-2 (teren w kształcie elipsy gdzie oś dłuższa ma długość ok. 135 m), P-2 (teren w kształcie elipsy gdzie oś dłuższa ma długość ok. 178 m), P-3 (teren w kształcie elipsy gdzie oś dłuższa ma długość ok. 162 m) w których obowiązuje ograniczenie rolniczego wykorzystania ścieków i gnojowicy, ograniczenie dot. zmiany w dotychczasowym użytkowaniu gruntów ;
  - c) strefa ochrony sanitarnej pośredniej zewnętrznej - wspólna dla wszystkich studni, o kształcie zbliżonym do elipsy gdzie oś dłuższa ma długość ok. 1200 m, oś krótsza ok. 600 m w której obowiązuje ograniczenie lokalizowania nowych ujęć wody, ograniczenie lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych, ograniczenie lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu;

3. Na obszarze gminy Wilamowice występuje strefa ochrony sanitarnej pośredniej zewnętrznej dla ujęcia „Zasole” w Oświęcimiu ustanowiona Decyzją Starosty Oświęcimskiego nr SOS-6210/31/99 z dnia 5 sierpnia 1999 r. skorygowana postanowieniem Starosty Oświęcimskiego nr WOŚ.6210/31/99/10 z dnia 17 grudnia 2010 r. Strefa ochrony sanitarnej pośrednia zewnętrzna posiada kształt zbliżony do elipsy o wymiarach – oś podłużna około 21000 mb, oś poprzeczna około 12000 mb. W strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia „Zasole” w Oświęcimiu nakazuje się ograniczenie użytkowania gruntów rolnych w zakresie:
- rolniczego wykorzystania ścieków;
  - stosowania nawozów sztucznych oraz chemicznych środków ochrony roślin;
  - dokonywania zmian w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu terenów strefy;
  - lokalizowania ferm chowu zwierząt.

## **§10 OBSZARY I ZASADY OCHRONY PRZYRODY**

1. Wskazuje się w oparciu o granice ustalone w Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 „Dolina Dolnej Soły” nr PLB120004, podlegający ochronie prawnej oraz posiadający plan zadań ochronnych (Dz.U. Województwa Małopolskiego poz.325 z dnia 20 stycznia 2015r.).
2. Wskazuje się w oparciu o granice ustalone w Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 „Stawy w Brzeszczach” nr PLB120009, podlegający ochronie prawnej oraz posiadający plan zadań ochronnych (Dz.U. Województwa Małopolskiego poz.4789 z dnia 2 września 2014r.).
3. Wskazuje się w oparciu o granice ustalone w Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach obszar specjalnej ochrony siedlisk NATURA 2000 „Dolna Soła” nr PLH120083, podlegający ochronie prawnej oraz posiadający plan zadań ochronnych (Dz.U. Województwa Małopolskiego poz.4921 z dnia 8 września 2014r.).
4. Wyznacza się pomniki przyrody ożywionej:
  - a) **buk pospolity** - znajdujący się w okolicy zespołu dworsko-parkowo-folwarcznego „Dziadowizna” w Dankowicach,
  - b) **aleja lipowa** - znajdująca się w Dankowicach,
  - c) **dąb szypułkowy** - znajdujący się na terenie zespołu dworsko-parkowo-folwarcznego w Starej Wsi,
  - d) **skupisko 35 sztuk drzew** - znajdujące się wokół kościoła pw. Podwyższenia Krzyża Świętego i w obrębie cmentarza w Starej Wsi.
5. Ochrona pomników przyrody ożywionej powinna odbywać się zgodnie z zapisami ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (j.t. Dz. U. 2013 poz. 627 z późn. zmianami).

## **§11 WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OCHRONY ŚRODOWISKA I OCHRONY PRZYRODY ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU**

W zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i ochrony krajobrazu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a tym samym w planach miejscowych, zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowania gruntami;
- 2) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów związanych z rozproszeniem zabudowy na terenie gminy, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
- 3) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, w tym wkomponowanie nowej zabudowy w otaczający krajobraz w sposób ograniczający rozpraszanie się zabudowy i zacieranie wartości charakterystycznych dla gmin podgórz;
- 4) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- 5) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi poprzez:
  - a) wyznaczenie terenów zagrożonych hałasem oraz terenów, na których występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu i podejmowania działań naprawczych, w kolejności wyznaczonej przepisami szczegółowymi dla programów ochrony środowiska przed hałasem,
  - b) ograniczenie emisji hałasu na tereny chronione ze szlaków komunikacyjnych poprzez poprawę jakości nawierzchni dróg - w przypadkach, w których powyższe sposoby nie dadzą pożądaných efektów należy wziąć pod uwagę inne rozwiązania dopuszczone na podstawie prawa o ochronie środowiska.
  - c) stosowanie środków ochrony biernej - poprzez ochronę pomieszczeń i miejsc przebywania ludzi przed hałasem i wibracjami zewnętrznymi i wewnętrznymi;
- 6) ustalenie dla poszczególnych przeznaczeń proporcji pozwalających na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia;
- 7) uwzględnienie sposobów zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi;
- 8) uwzględnienie zasad zachowania spójności przyrodniczej w celu ochrony ciągłości systemu ekologicznego i jego elementów (zawartych w rozdziale IV pkt 1: Obszary przestrzeni zieleni i pkt 2: Zasady zachowania spójności przyrodniczej);
- 9) ustalenie szczegółowych zasad realizacji inwestycji mogących oddziaływać na przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz łączących je korytarzy ekologicznych - poprzez ustalenie sposobów ograniczenia zagrożeń oraz minimalizacji wpływu zagospodarowania

terenów na migrację zwierząt i zadrzewienia, w tym monitoring oraz sposób realizacji zagospodarowania uwzględniający działania ochronne:

- powiązania pomiędzy sąsiadującymi kompleksami leśnymi, zachowanie przestrzeni wolnej od zabudowy i ogrodzeń w celu utrzymania łączności sąsiadujących siedlisk i umożliwienia migracji gatunków,
- wskazanie stref wykluczonych z zagospodarowania ze względu na lokalizację miejsc istotnych dla warunków bytowych zwierząt i roślin będących przedmiotem ochrony,

z uwzględnieniem wskazań zawartych w planach zadań ochronnych obszarów Natura 2000;

10) ustalenie szczegółowych zasad realizacji obiektów i urządzeń rekreacyjnych i sportowych wraz zapleczem usługowym w celu ograniczenia ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze;

11) ustalenie szczegółowych zasad realizacji inwestycji celu publicznego, takich jak drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia związane z ochroną przeciwpowodziową oraz urządzenia melioracyjne w celu minimalizowania ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

## **§12 OBSZARY I ZASADY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

1. Podstawowym narzędziem ochrony krajobrazu kulturowego jest wprowadzenie stref studium, których celem jest takie zróżnicowanie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania, które chroni i utrzymuje charakterystyczne dla gminy typy krajobrazu oraz przede wszystkim zapobiega zjawisku „rozlewania się” zabudowy:

- 1) **strefa zabudowy intensywnej ZI** – obejmująca obszary krajobrazu zurbanizowanego, obejmująca centra miejscowości o historycznie ukształtowanych układach ruralistycznych, z największym nagromadzeniem zabytkowej zabudowy, wskazana do dalszej intensyfikacji zabudowy i zagospodarowania;
- 2) **strefa zabudowy ekstensywnej ZE** – obejmująca obszary krajobrazu zurbanizowanego, obejmująca tereny położone poza najsilniej zurbanizowanymi, centralnymi częściami miejscowości, wskazana do rozwoju terenów zabudowy przy utrzymaniu ekstensywnego, wiejskiego charakteru;
- 3) **strefa obszarów otwartych O** – obejmująca obszary krajobrazu niezurbanizowanego, obejmująca głównie tereny rolne, lasy i zieleń oraz wody, wskazana do pełnienia głównie funkcji przyrodniczych i rolnych, w obrębie której wyznaczone enklawy terenów zabudowy powinny utrzymać ekstensywny, wiejski charakter, a zabudowa i zagospodarowanie powinny być kształtowane z sposób podporządkowany ochronie krajobrazu.

2. Dla wyżej wymienionych stref studium, w rozdziale III wprowadzono następujące ustalenia mające wpływ na ochronę krajobrazu kulturowego:

- 1) zasięg dominującego i dopuszczonego przeznaczenia terenów, decydującego o charakterze funkcjonalnym stref studium;

- 2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, takie jak wysokość zabudowy i procent powierzchni biologicznie czynnej, decydujące o intensywności zabudowy i zagospodarowania;
  - 3) zasadę dostosowania form zabudowy do lokalnej tradycji pod względem kubatury, formy, stosowanych materiałów;
  - 4) zasady lokalizacji i kształtowania obiektów małej architektury, takich jak reklamy i ogrodzenia.
3. Wyznacza się **obszary promocji i rozwoju turystyki**, będących przestrzeniami zintensyfikowanych działań ochronnych, promocyjnych, aktywizujących, mających na celu zachowanie, ochronę i ekspozycję wartości krajobrazu kulturowego charakterystycznego dla Wilamowic oraz promocję turystyczną gminy i ożywienie społeczno-gospodarcze.
4. Podstawowymi elementami charakteryzującymi i identyfikującymi obszary promocji i rozwoju turystyki powinny być:
- 1) walory kulturowe:
    - a) położenie w centrach miejscowości Wilamowice, Stara Wieś i Pisarzowice, w obszarze przestrzeni publicznych;
    - b) zabytki architektury świeckiej i sakralnej, takie jak drewniany kościół z cmentarzem oraz budynek izby regionalnej w Starej Wsi, zabudowa wokół rynku w Wilamowicach, zespół dworsko-parkowo-folwarczny w Pisarzowicach,
    - c) obiekty małej architektury, w tym kapliczki, pomniki, krzyże (Krzyż Milenijny w Starej Wsi),
    - d) folklor, ludowe zwyczaje i święta (np. Śmiergusty),
    - e) tradycyjne produkty i metody produkcji żywności oraz rzemiosło,
    - f) historia i kultura miejscowości i regionu (kultura i język wilamowicki);
  - 2) walory przyrodniczo - krajobrazowe:
    - a) układ osadniczy miasta i wsi,
    - b) rzeźba terenu (Stara Wieś),
    - c) pomniki przyrody (starodrzew w Starej Wsi).
5. Głównym narzędziem działania w **obszarach rozwoju i promocji turystyki** powinno stać się wprowadzenie profili tematycznych, związanych z wybranym elementem kultury, produktem lub usługą i koncentracja działań zmierzających do wypromowania „markowego produktu turystycznego” ze szczególnym uwzględnieniem następujących działań:
- 1) wyznaczenia ścieżek dydaktycznych i turystycznych wraz z punktami informacyjnymi oraz innych elementów infrastruktury turystycznej,
  - 2) lokalizacji w obiektach zabytkowych i tradycyjnych, powiązanych z obranym profilem funkcji usługowych, w tym agroturystyki oraz rzemiosła;
  - 3) organizacji imprez tematycznych;
  - 4) organizacji szkoleń dla mieszkańców, kursów i pokazów dla przyjezdnych, „zielonych szkół” dla dzieci.

6. W zasięgu **obszarów rozwoju i promocji turystyki** ustala się:

1) nakazy:

- a) prowadzenia monitoringu stanu środowiska kulturowego, ze szczególnym uwzględnieniem wartościowej zabudowy tradycyjnej,
- b) wyznaczenia ścieżki turystycznej pieszo-rowerowej łączącej obszary, umożliwiające dostęp do obiektów i obszarów cennych z uwagi na walory historyczne, kulturowe, przyrodnicze i krajobrazowe
- c) rekultywacji i zagospodarowania obszaru dawnej cegielni w Wilamowicach w sposób tworzący jednolite założenie przestrzenno-kompozycyjne o charakterze parkowym umożliwiające lokalizację np. usług społecznych, takich jak centrum kultury i języka wilamowskiego,
- d) zmian funkcjonalno-przestrzennych na rynku w Wilamowicach, umożliwiających większe jego wykorzystanie jako przestrzeni pieszej, z uwzględnieniem wyeksponowania w przestrzeni publicznej wartości historycznych i kulturowych, w szczególności języka wilamowskiego,
- e) stosowania wysokiej jakości, indywidualnych rozwiązań w zakresie zagospodarowania i wyposażenia przestrzeni publicznych - małej architektury, oświetlenia, obiektów tymczasowych związanych z wydarzeniami lub świętami,
- f) wyznaczenia w planie miejscowym:
  - zasad porządkowania form współczesnej architektury mieszkaniowej przez wprowadzenie szczegółowych wytycznych określających wysokość budynków, kolorystykę i materiały zewnętrzne, spadki dachu, możliwość stosowania gotowych powtarzalnych elementów dekoracyjnych – jak balustrady, tralki, kraty, itp. – w nawiązaniu do tradycyjnej architektury regionu,
  - wskaźników zabudowy dostosowanych do lokalnego charakteru zabudowy istniejącej,
  - zasad lokalizacji i kształtowania formy elementów małej architektury,
  - lokalizacji infrastruktury turystycznej służącej pieszym i rowerzystom, w tym punktów obsługi turystyki;

2) dopuszczenia:

- a) lokalizacji usług, ze wskazaniem na usługi kultury, sportu i rekreacji, gastronomii i rzemiosła, ze szczególnym uwzględnieniem funkcji związanych z obranym profilem obszaru;

3) zakazy:

- a) wprowadzania form zabudowy sprzecznych z lokalną tradycją pod względem kubatury, formy, stosowanych materiałów;
- b) lokalizowania nowej zabudowy produkcyjnej, w tym składów i baz.

7. Proponuje się utworzenie **punktów obsługi turystyki**, będących przestrzeniami działań ochronnych, promocyjnych, aktywizujących, mających na celu zachowanie, ochronę

- i ekspozycję wartości krajobrazu kulturowego charakterystycznego dla Wilamowic oraz promocję turystyczną gminy. Punktów obsługi turystyki powinny zostać zlokalizowane w wyznaczonych na rysunku studium punktach widokowych, z dopuszczeniem lokalizacji w innych miejscach, wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
8. Podstawowymi elementami decydującymi o lokalizacji **punktów obsługi turystyki** powinny być następujące walory kulturowe i przyrodniczo - krajobrazowe:
- 1) położenie i rzeźba terenu umożliwiające jak najlepszą ekspozycję panoram,
  - 2) przebieg szlaków rowerowych i ścieżek turystycznych,
  - 3) obiekty zabytkowe, w tym małej architektury,
  - 4) stawy,
  - 5) pomniki przyrody i aleje drzew.
9. W **punktach obsługi turystyki** dopuszcza się w zależności od potrzeb elementy służące obsłudze turystów.
10. Wyznacza się **punkty widokowe**, dla których ustala się:
- 1) nakaz zachowania ekspozycji wskazanych na rysunku studium panoram i wglądów we wnętrza krajobrazowe, w tym widoków na stawy;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji punktów obsługi turystyki.
11. Wyznacza się **panoramy widokowe**, dla których proponuje się ustalenie:
- 1) nakaz kształtowania i utrzymania ekspozycji w zakresie podstawowych elementów tj. dominant, wysokości nowej zabudowy mieszkaniowej, ze szczególnym uwzględnieniem terenów położonych na linii wskazanych na rysunku kierunków widoków, w tym z punktów widokowych;
  - 2) nakaz wyznaczenia w planie miejscowym:
    - a) zasad porządkowania form współczesnej architektury mieszkaniowej przez wprowadzenie szczegółowych wytycznych określających wysokość budynków, gabaryty, kolorystykę, stosowane materiały zewnętrzne, spadki dachu,
    - b) zasad lokalizacji i kształtowania form elementów małej architektury i reklam,
12. Wyznacza się **ciągi widokowe**, wzdłuż których proponuje się ustalenia:
- 1) nakaz zachowania wglądu w otaczające tereny otwarte;
  - 2) nakaz realizacji układu drogowego z uwzględnieniem dogodnego ruchu pieszych;
  - 3) zakaz realizacji reklam;
  - 4) zakaz zabudowy w kierunkach otwarć widokowych (zgodnie z rysunkiem studium), za wyjątkiem dopuszczonej w punktach obsługi turystyki.
13. Wyznacza się istniejące i planowane **szlaki turystyczne**:
- 1) istniejący rowerowy „Wilamowski szlak ogrodów” (trasa nr 006) o przebiegu Wilamowice centrum – Heczmarowice centrum – Pisarzowice centrum – Czernichów Górny – Stara Wieś Górna - Stara Wieś Dolna – Dankowice, zespół dworsko-parkowo-folwarczny przy ul. Browarnik

- 2) planowany rowerowy „Wilamowski szlak stawów” o przebiegu: Stara Wieś, Staw Młyński – Staw Czarny – granica Dankowic i Wilamowic, las Jedlina – Wilamowice, Stawy Leżaje – granica Wilamowic i Zasola Bielańskiego – Wilamowice wschód – Heczmarowice Nadsole – Pisarzowice Harszówki Dolne – Stawy Krzemieniowe – stawy w Starej Wsi Górnej – Stara Wieś centrum – stawy w Starej Wsi Dolnej, z odgałęzieniami:
- a) w Starej Wsi: Staw Młyński – Dankowice centrum – Dankowice, Staw Młyński – Staw Duży i Mały Dankowski, staw Przygoniec – staw Foksowiec – Kaniówek Dankowski, połączenie ze szlakiem nr 14,
  - b) w Pisarzowicach: Stawy Krzemieniowe – Czernichów Dolny – Stawy pisarskie – Czernichów Górny – granica gminy w stronę szlaku nr 195 i trasy nr 001 „Dookoła Bielska-Białej”;
- 3) planowany szlak o przebiegu: granica z Bestwiną - Kaniówek Dankowski – granica z Brzeszczami (odcinek szlaku nr 14),
- 4) planowany szlak o przebiegu: granica z Bestwiną – Stara Wieś Dolna – Stara Wieś Dolna centrum – Staw Czarny – Wilamowice centrum – Heczmarowice centrum – Heczmarowice Nadsole – granica z Kętami (odcinek szlaku nr 201);
- 5) planowany szlak o przebiegu: granica z Bestwiną – Stara Wieś Górna, koło Zadniego Lasu – Stara Wieś Dolna centrum – Stara Wieś Dolna, Staw Czarny – Podlesie Dankowskie – granica z Brzeszczami (odcinek szlaku nr 191);
- 6) planowany szlak o przebiegu: wzdłuż granicy z Bielskiem-Białą – Pisarzowice Czernichów Górny – granica z Kozami (odcinek szlaku nr 195 i trasy nr 001 „Dookoła Bielska-Białej”);
- 7) planowany szlak o przebiegu: granica z Brzeszczami – Zasole Bielańskie – granica z Kętami (odcinek szlaku nr 10).
14. Wyznacza się **ścieżkę turystyczną pieszo-rowerową** mającą na celu promocję wartości krajobrazu kulturowego gminy, łączącą najciekawsze pod względem kulturowym części miejscowości Stara Wieś i Wilamowice, wyznaczone jako obszary promocji i rozwoju turystyki.
15. Proponuje się ustanowienie **stref ochrony alei**, dla których ustala się:
- b) nakaz zachowania drzewostanu i uzupełnienia zadrzewień z zachowaniem historycznego układu drzew;
  - c) dopuszczenie wycinki drzewa z uwagi na jego zły stan lub zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia.



## ROZDZIAŁ V

# OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

### §13 DZIEDZICTWO KULTUROWE I ZABYTKI

1. Występujące w gminie zasoby kulturowe, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. 2014 poz. 1446 z późn. zm.) obejmują **obszary**, **zespoły** i **obiekty zabytkowe** cenne ze względu na wartości historyczne, architektoniczne, archeologiczne, urbanistyczne i krajobrazowe, chronione bądź wskazane do ochrony poprzez:
  - 1) wpis do rejestru zabytków obiektów wraz z otoczeniem;
  - 2) ustalenia ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
  - 3) objęcie strefą ochrony terenów stanowisk archeologicznych;
  - 4) wprowadzenie w przyszłych planach miejscowych zasad kształtowania struktury i formy nowych założeń urbanistyczno – architektonicznych oraz zabudowy ukierunkowanych na specyfikę miejsca, ochronę środowiska przyrodniczego, kulturowego, układów urbanistycznych oraz poszczególnych budowli i obiektów;
  - 5) zachowanie ładu przestrzennego, przy maksymalnej lecz zrównoważonej koncentracji zabudowy, chroniąc tym samym wartościowe grunty rolne, leśne i tereny zielone;
  - 6) wprowadzanie w przyszłych planach zagospodarowania przestrzennego zapisów gwarantujących ochronę krajobrazu kulturowego, w tym kształtowanie nowo powstającej zabudowy i zagospodarowania terenów w harmonii otoczeniem;
  - 7) ustalenie standardów dla zabudowy.
2. Wskazuje się obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, które wymienione zostały w Rozdziale VI Tomu I studium w tab. nr 3.
3. Dla obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomości obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
4. Wyznacza się obiekty i obszary zabytkowe, wskazane do ochrony zapisami planów miejscowych, w tym obszary i obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wyszczególnione w Rozdziale VI Tomu I studium w tab. nr 4. Lista obiektów nie jest zamknięta – może ulegać zmianom w trakcie aktualizacji gminnej ewidencji zabytków, a uwzględnienie jej w planie miejscowym nie narusza ustaleń studium.
5. Dla obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 4 wskazuje się:
  - 1) nakazy:
    - a) zachowania, konserwacji i ochrony, utrzymania zewnętrznej i wewnętrznej formy, w szczególności kompozycji elewacji, skali otworów okiennych i drzwiowych, ich rozmieszczenia oraz bryły obiektu,
    - b) utrzymanie kolorystyki i detalu elewacji zgodnych ze stylem poszczególnych obiektów i regionalną tradycją,

- c) utrzymania, konserwacji i restauracji, lokalizacji elementów małej architektury – krzyży, kaplic, nagrobków itp. oraz ochrony ich otoczenia, w szczególności zabytkowego, komponowanego drzewostanu,
  - d) stosowania, w szczególności w elementach zewnętrznych, takich jak elewacje, dachy, ogrodzenia, drogi, tradycyjnych materiałów budowlanych zgodnych z charakterem regionalnej zabudowy i stylem poszczególnych obiektów,
- 2) zakazy:
- a) przebudowy i rozbudowy zabudowy, w szczególności drewnianej, z zastosowaniem widocznych w elewacji materiałów odmiennych od tradycyjnych,
  - b) przebudowy i rozbudowy obiektów w sposób zasadniczy i niezgodny z cechami stylowymi obiektu zmieniający znacznie ich wygląd zewnętrzny,
- 3) dopuszczenia:
- a) wymiany zdekapitalizowanej historycznej zabudowy, z zachowaniem gabarytów i proporcji tradycyjnej zabudowy miejscowej, dostosowaniem w zakresie skali, bryły, podziałów architektonicznych, zewnętrznych materiałów budowlanych, ilości i wysokości kondygnacji, wysokości kalenicy.
  - b) dopuszczenie rozbiórki obiektu zabytkowego w przypadku wystąpienia łącznie:
    - złego stanu technicznego potwierdzonego ekspertyzą o stanie technicznym obiektu,
    - utracie przez obiekt wartości historycznej, artystycznej, naukowej lub którejś wartości, będąca podstawą uznania za zabytkowy nie została potwierdzona w nowych ustaleniach naukowych;
6. Dla obszarów zabytkowych, o których mowa w ust. 6 wskazuje się:
- a) nakaz ochrony układu przestrzennego, w tym utrzymania historycznego przebiegu dróg, układu zabudowy, w tym linii zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów o drogach,
  - b) dopuszczenie nowej zabudowy pod warunkiem dostosowania do historycznej zabudowy w zakresie skali, bryły, podziałów architektonicznych, zewnętrznych materiałów budowlanych, ilości i wysokości kondygnacji, wysokości i układu kalenicy,
  - c) dla zabytkowego, komponowanego drzewostanu, w tym alei:
    - nakaz zachowania drzewostanu i uzupełnienia zadrzewień z zachowaniem historycznego układu drzew;
    - dopuszczenie wycinki drzewa z uwagi na jego zły stan lub zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia.
  - d) nakaz zachowania historycznego rozplanowania cmentarzy oraz utrzymania, konserwacji i restauracji obiektów małej architektury, w tym zabytkowych nagrobków,
  - e) uszczegółowienie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
7. Proponuje się objęcie strefami ochrony konserwatorskiej wszystkich stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie gminy.

8. Dla stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych proponuje się ustalenie nakazu:
- 1) wykonania badań wyprzedzających bezpośrednio przed rozpoczęciem robót ziemnych dla obszaru o promieniu 20 metrów od środka stanowiska,
  - 2) prowadzenia nadzorujących badań archeologicznych w trakcie trwania wszelkich inwestycji wymagających prac ziemnych w promieniu 40 metrów od środka stanowiska w obszarze gdzie nie wykonano badań wyprzedzających.
9. Proponuje się ustanowienie stref ochrony kompozycji układu osadniczego, wyznaczonych w oparciu o analizę: historycznych materiałów kartograficznych (w tym Mapy Powiatu Wadowickiego z 1845 r., mapę okolic Bielska Białej z 1902-1903, mapę Wojskowego Instytutu Geograficznego z lat 1932-33), zdjęć archiwalnych oraz inwentaryzację stanu zachowania istniejącej zabudowy zabytkowej. Strefy obejmują obszar czytelnie zachowanego, historycznie ukształtowanego obszaru lokacyjnego miejscowości Wilamowice i Pisarzowice z zachowanymi obiektami zabytkowymi, będącymi świadectwem kultury materialnej, typowych dla gminy i świadczących o jej historii.
10. Dla **stref** ochrony kompozycji układu osadniczego wskazuje się:
- 1) weryfikację zasięgu stref i uszczegółowienie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie:
    - a) zasad porządkowania form współczesnej architektury przez wprowadzenie szczegółowych wytycznych określających wysokość budynków, kolorystykę i materiały zewnętrzne, spadki dachu, możliwość stosowania gotowych powtarzalnych elementów dekoracyjnych – jak balustrady, tralki, kraty, itp. – w nawiązaniu do tradycyjnej architektury regionu, w tym obiektów wpisanych do ewidencji zabytków,
    - b) wskaźników zabudowy dostosowanych do lokalnego charakteru zabudowy istniejącej,
    - c) zasad lokalizacji i kształtowania formy elementów małej architektury, reklam i nawierzchni, z nakazem ich ujednolicenia w wydzielonych wnętrzach urbanistycznych;
  - 2) ustalenie zasad ochrony układu przestrzennego, w tym:
    - a) przebiegu dróg,
    - b) nawiązania nową zabudową do historycznej lokalizacji budynków,
    - c) utrzymania linii zabudowy,
    - d) gabarytów zabudowy,
  - 3) możliwość wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stref częściowej ochrony konserwatorskiej z zachowaniem spójności ustaleń jak dla obiektów i obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.
11. Wyznacza się strefę ochrony ekspozycji, dla której ustala się nakaz ekspozycji chronionego obiektu poprzez wyznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania w zakresie wysokości zabudowy, linii zabudowy oraz lokalizacji reklam.

#### **§14 DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

W granicach gminy nie wskazuje się dóbr kultury współczesnej wymagających ochrony.

## ROZDZIAŁ VI

# KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### §15 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

1. W odniesieniu do systemów komunikacji: podstawowego tranzytowego, uzupełniającego i obsługowego w studium określa się następujące cele kierunkowe:

1) należy dążyć do:

- a) dostosowania przekroju dróg i ulic do ich klasy technicznej i funkcji, jaką pełnią w obsłudze gminy oraz bezpośrednio przyległych terenów z uwzględnieniem obiektów i budowli inżynierskich, rozwiązań z dziedziny organizacji ruchu, komunikacji pieszej oraz rowerowej, zieleni oraz obiektów uznanych za zabytki kultury materialnej,
- b) utrzymania lub wprowadzenia normatywnych linii rozgraniczających dla dróg publicznych, odpowiednio do ich klasy technicznej, przynależności administracyjnej i funkcji, z dopuszczeniem odstępstw w trybie przepisów odrębnych,
- c) wprowadzenia zakazu nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z zachowaniem normatywnych odległości nowo projektowanej zabudowy od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi, umożliwiając tym samym w przyszłości ich przebudowę;

2) dopuszcza się przedstawienie alternatywnych przebiegów dróg układu podstawowego, z zastrzeżeniem, iż ostateczne rozwiązanie pozostawia się do rozstrzygnięcia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji lokalizacji drogi;

3) należy uwzględnić możliwość realizacji dodatkowych połączeń drogowych układu podstawowego obsługowego, wynikających ze specyfiki zagospodarowania poszczególnych nieruchomości w granicach terenów studium.

2. Poza wyznaczonymi graficznie drogami i ulicami, studium utrzymuje istniejące i dopuszcza realizację nowych publicznych dróg i ulic obsługujących poszczególne tereny oraz ulic wewnętrznych, wyznaczanych w zależności od potrzeb, w trybie dalszych ustawowych czynności planistycznych lub w trybie przepisów odrębnych.

3. Zasady utrzymania istniejących i rozbudowy nowych dróg nie wyznaczonych w studium, w tym także ulic wewnętrznych, pieszo – jezdnych, obsługujących istniejącą i projektowaną zabudowę, powinny zostać szczegółowo określone w przyszłych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając następujące wytyczne:

1) ustalanie linii rozgraniczających dla istniejących i projektowanych ulic winno być realizowane zgodnie z przepisami o drogach;

- 2) należy doprowadzić do wyraźnej funkcjonalnej klasyfikacji dróg i ulic, traktując, w miarę możliwości, drogi położone w granicach terenów mieszkaniowych i usługowych jako ulice ruchu uspokojonego.
4. W studium, dla dróg układu podstawowego ustala się:
  - 1) przebiegi dróg i ulic określone graficznie na rysunku studium mają charakter ustaleń obowiązujących;
  - 2) rzeczywiste przebiegi remontowanych, przebudowywanych i projektowanych dróg, ulic, skrzyżowań i węzłów od klasy L do klasy S włącznie, ze szczególnym uwzględnieniem strefy potencjalnego rozwoju komunikacji i obsługi komunikacji, należy uściślić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dopuszczając korekty przebiegu, w tym poszerzenia lub zwężenia linii rozgraniczających wynikające z optymalizacji trasowania, ograniczeń technicznych, ograniczeń własnościowych niemożliwych do ujawnienia na etapie studium z jednoczesnym zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
  - 3) w granicach terenów dróg i ulic wyznaczonych w studium, poza zagospodarowaniem dopuszczonym w przepisach o drogach dopuszcza się realizację obiektów obsługi komunikacji, w tym miejsc postojowych i parkingów;
  - 4) dopuszczenie na etapie planów miejscowych wprowadzenia nowych dróg z zastrzeżeniem, iż nie spowoduje to istotnych zmian w strukturze urbanistycznej gminy i nie wywoła dezintegracji wewnętrznych funkcjonalnych i przestrzennych połączeń pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami w granicach przedmiotowego terenu.

## **§16 KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

1. Dla wszystkich sieci, obiektów i urządzeń należących do systemu infrastruktury technicznej na terenie gminy ustala się:
  - 1) rozwiązanie techniczne w zakresie wszystkich terenów zurbanizowane i zabudowane dostępu do następujących mediów, których realizacja leży po stronie:
    - a) zadań własnych gminy:
      - zbiorowego zaopatrzenie w wodę,
      - zbiorowego odprowadzenia ścieków,
    - b) zadań własnych dysponentów:
      - sieci elektroenergetyczne,
      - sieci gazowe,
      - sieci ciepłownicze,
      - sieci teletechniczne,
      - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych,
      - sieci inne.

- 2) Rozwój poszczególnych systemów infrastruktury technicznej poprzez remont, rozbudowę i przebudowę powinien zapewnić realizację wspólnej polityki proekologicznej prowadzonej przez gminę i dysponentów sieci.
  - 3) Ilekroć w dalszej części studium jest mowa o sieciach wymienionych w pkt. 1 lub infrastrukturze technicznej, pod tym pojęciem rozumie się ustalenia dotyczące całości danej problematyki branżowej, to jest: sieci, przyłącza, obiekty technologiczne i inżynierskie, budynki i budowle, zgodnie z przyjętą szczegółowością zapisu tej problematyki w studium.
  - 4) Dla wszystkich przebudowywanych, istniejących i planowanych elementów infrastruktury technicznej, w tym sieci przesyłowych, w zależności od ich rodzaju i specyfiki, należy zachować strefy obsługi technicznej, strefy kontrolne - ograniczonej zabudowy, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, a także uzgodnić szczegółowe zadania inwestycyjne z ich właścicielem - dysponentem.
  - 5) Lokalizację elementów infrastruktury technicznej dopuszcza się w pasach drogowych - za wyjątkiem planowanej drogi ekspresowej, w terenach publicznych, budowlanych, rolnych i leśnych, w terenach prywatnych na zasadach zgodnych z przepisami prawa.
2. W zakresie **systemu zaopatrzenia w energię elektryczną** oraz utrzymania i rozwoju terenów, budowli i obiektów energetyki obowiązują następujące warunki w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi:
- 1) utrzymanie i rozbudowa sieci wysokich napięć,
  - 2) utrzymanie i rozbudowa sieci średnich i niskich napięć w obszarze zainwestowania;
  - 3) dopuszcza się przebieg projektowanych linii średniego i niskiego napięcia oraz lokalizację stacji transformatorowych na terenach budowlanych, rolnych i leśnych;
  - 4) w przypadku braku mocy na istniejących stacjach transformatorowych zakłada się ich przebudowę i budowę nowych stacji.
3. W zakresie **systemu zaopatrzenia w wodę** oraz utrzymania i rozwoju terenów, budowli i obiektów obowiązują następujące warunki w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci wodociągowych:
- 1) utrzymanie i rozbudowa istniejącego zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę gminy Wilamowice;
  - 2) ochrona istniejących ujęć wody pitnej wraz z obowiązującymi dla nich strefami ochrony zgodnie z przepisami;
  - 3) unowocześnianie i przebudowa obiektów wodociągowych;
  - 4) wprowadzenie działań ograniczających straty wody w sieci wodociągowej oraz powstawania wtórnych zanieczyszczeń poprzez sukcesywne remonty i wymianę zużytych odcinków sieci wodociągowej;
  - 5) zapewnienie rezerwowych systemów zaopatrzenia gminy w wodę pitną niezbędnych w przypadku sytuacji awaryjnych i nadzwyczajnych, z uwzględnieniem zapotrzebowania na wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz do instalacji i urządzeń przeciwpożarowych.

4. W zakresie **systemu kanalizacji** oraz utrzymania i rozwoju terenów, budowli i obiektów kanalizacji obowiązują następujące warunki w odniesieniu do podstawowego systemu obsługi:
- 1) kontynuacja realizacji rozbudowy i unowocześniania zbiorowego systemu odprowadzania ścieków w gminie, w tym w zakresie oczyszczalni ścieków;
  - 2) budowa systemu kanalizacji na nowych obszarach planowanych pod zabudowę, z zastrzeżeniem iż na obszarach nie objętych obszarem aglomeracji zgodnie z prawem wodnym lub obszary gdzie budowa systemów kanalizacji zbiorczej nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty, należy stosować systemy indywidualne lub inne rozwiązania zapewniające ten sam co systemy kanalizacji zbiorczej poziom ochrony środowiska;
5. W zakresie **systemów telekomunikacyjnych** oraz utrzymania i rozwoju terenów, budowli i obiektów telekomunikacji obowiązują następujące warunki w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi:
- 1) zaleca się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej na terenie gminy, w zależności od możliwości terenowych i ekonomicznych, nowe urządzenia na sieci należy lokalizować w przestrzeni publicznej, centrale na działkach wydzielonych oraz w terenach nowej zabudowy - bez konieczności rozgraniczania terenu;
  - 2) nowe urządzenia infrastruktury publicznej związanej z łącznością należy lokalizować w granicach samodzielnych działek lub na obiektach w sposób wkomponowany w krajobraz, przy zachowaniu wszystkich wymogów lokalizacyjnych i formalno-prawnych.
6. Zapotrzebowanie w ramach **systemu zaopatrzenia w ciepło** realizowane jest na terenie gminy w ramach indywidualnych systemów ogrzewania. W związku z potrzebą ograniczania tzw. „niskiej emisji”, ochronę środowiska i zdrowia ludzi istotne jest zwiększenie wykorzystania ekologicznych – „czystych” i odnawialnych źródeł energii.
7. Ustala się, iż w zakresie systemów oraz terenów, budowli i obiektów infrastruktury innej, w przyszłych planach miejscowych możliwe jest uwzględnienie dodatkowych, nie wymienionych, systemów infrastruktury technicznej.
8. W zakresie **urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł** ustala się następujące warunki:
- 1) Gmina winna stymulować możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii. Na obszarze całej gminy dopuszcza się możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii, dotyczy to głównie wykorzystania energii słonecznej, w tym ogniw fotowoltaicznych o mocy do 100 kW. Dopuszcza się również stosowanie pomp ciepła, które umożliwiają wykorzystanie energii cieplnej nagromadzonej w środowisku naturalnym.
  - 2) wyznacza się obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych, jako strefy, wyznaczone na rysunku studium,



- 3) wskazuje się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW na terenach o kierunkach przeznaczeń **CW, M1, M2, M3, U1, U2, U3, U4, T1 i R2** z zastrzeżeniem **pkt. 3**,
- 4) zakazuje się lokalizacji turbin wiatrowych, w tym o mocy nie przekraczającej 100 kW na całym obszarze miasta i gminy Wilamowice.

## ROZDZIAŁ VII

### OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

#### §17 INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

1. W ramach analizy uwarunkowań została zidentyfikowana oraz wskazana na **rysunku nr II** następująca inwestycja służąca realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym:
  - inwestycja pn. „Budowa dróg ekspresowych, w tym S1” zapisana w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego (Dz. U. Woj. Śl. Nr 68 poz. 2049 z dnia 27 lipca 2004r.). Inwestycja pn. „Budowa S1” została również zapisana w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 13.09.2016 r., poz.4619).
2. Na terenie gminy Wilamowice, na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycji w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu nr 2/2017 z dnia 12.12.2017 r. wydanej przez Śląski Urząd Wojewódzki w Katowicach oraz decyzji ostatecznej wydanej przez Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 6.03.2018 r. planowane jest zamierzenie inwestycyjne pn. „Budowa gazociągu Skoczów – Komorowice – Oświęcim – Tworzeń wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województw małopolskiego i śląskiego. Etap III Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Skoczów-Komorowice-Oświęcim”, wskazane na **rysunku nr II** w obszarze zmiany studium.

#### §18 INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

W ramach analizy uwarunkowań zostały zidentyfikowane następujące inwestycje związane z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy Wilamowice, przewidziane do realizacji i służące realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym:

- rozbudowa oczyszczalni ścieków wraz z budową kanalizacji sanitarnej w Zasolu Bielańskim,
- zagospodarowanie terenu w rejonie Estrady Koncertowej w Starej Wsi,
- budowa chodnika przy ul. Pięknej w Zasolu Bielańskim na odcinku od skrzyżowania z ul. Zacuszną w stronę Bielan wraz z przebudową skrzyżowania dróg powiatowych Nr S 4490 i S 4491 w Zasolu Bielańskim,
- budowa kładki dla pieszych w ciągu ul. Nadbrzeżnej w Hecznarowicach,
- budowa Sali wielofunkcyjnej w Hecznarowicach,
- przebudowa Wiejskiego Domu Kultury w Pisarzowicach,
- budowa sali gimnastycznej z zapleczem socjalnym przy zespole Szkół w Dankowicach,
- budowa Orlika lekkoatletycznego w Wilamowicach,
- przebudowa ulicy Aleja Młyńska w Dankowicach,
- remont rowu odwadniającego i kanału ulgi do cieku Pisarzówka dla terenów w rejonie ulicy Szkolnej i ulicy Nadbrzeżnej w Pisarzowicach,

- budowa chodnika przy ul. Bł. Abpa Józefa Bilczewskiego wraz z projektem,
- przebudowa mostu w ciągu ulicy Paańskiej w Pisarzowicach,
- budowa chodnika przy ulicy Odsole w Hecznarowicach.

## ROZDZIAŁ VIII

### OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

#### §19

1. **Obszar przestrzeni publicznej**, zgodnie z definicją ustawową to: „...obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne”. Są to przestrzenie o charakterze ogólnodostępnym, w których toczy się życie miejscowości i w których znajdują się obiekty o znaczeniu społecznym, usługowym i kulturowym oraz takie, które są niezbędne do funkcjonowania miejscowości.
2. W studium wyznaczono **obszary przestrzeni publicznej**, istotne dla gminy i stanowiące o tożsamości poszczególnych miejscowości, obejmujące: Rynek w Wilamowicach, ulice i place wraz z ich otoczeniem, przedpolami obiektów użyteczności publicznej i usługowych, tworzące system ciągów komunikacyjnych i rekreacyjnych (wskazane na Rysunku nr II – Kierunki zagospodarowania przestrzennego).
3. Dla obszarów przestrzeni publicznej wskazuje się:
  - 1) uczytelnienie walorów przestrzennych i wprowadzenie jednorodnych form zagospodarowania,
  - 2) wzbogacenie programu funkcjonalnego poszczególnych obszarów, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji oraz charakteru danego obszaru,
  - 3) podniesienie walorów estetycznych, szczególnie miejsc przeznaczonych wyłącznie dla ruchu pieszego,
  - 4) reorganizację systemu parkowania,
  - 5) całościową reorganizację rynku w Wilamowicach, w tym układu drogowego i systemu parkowania,
  - 6) wykreowanie nowej przestrzeni publicznej na podlegającym rekultywacji terenie dawnej cegielni.
4. **Obszary przestrzeni publicznej** stanowią element, który wraz z **obszarem przestrzeni zieleni** powinien stanowić system powiązań funkcjonalnych.

## **ROZDZIAŁ IX**

### **OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

#### **§20**

1. W granicach Gminy Wilamowice, z uwagi na przyjęte kierunki rozwoju przestrzennego, nie wskazuje się konkretnych granic obszarów, dla których winny być sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ani nie ogranicza możliwości przystępowania do ich sporządzania. Podyktowane jest to również faktem, iż od 2004 roku cały obszar gminy objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym nie zidentyfikowano obszarów, w których mogłoby dojść w sposób niekontrolowany do naruszenia ustaleń Studium.
2. Ze względu na stan zagospodarowania przestrzennego gminy w pierwszej kolejności powinny być opracowywane plany:
  - 1) dla obszarów, dla których studium wskazuje nowe tereny zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej,
  - 2) dla obszarów, dla których studium wskazuje nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne, w szczególności dla terenów, które wymagają ustalenia nowych zasad obsługi komunikacyjnej.

## ROZDZIAŁ X

# KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

### §21 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

1. Do rolniczej przestrzeni produkcyjnej należą grunty rolne, w tym: grunty orne, uprawy polowe, łąki, pastwiska, uprawy sadownicze, ogrodnicze wraz z występującą zielenią śródpolną, drogami i ścieżkami śródpolnymi, sezonowymi ciekami powierzchniowymi, punktowymi obiektami infrastruktury technicznej, a także tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz tereny zabudowy zagrodowej oznaczone w studium symbolami **R1** i **R2**.
  - 1) Należy przyjąć, iż dalsze użytkowanie obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej winno odbywać się w sposób racjonalny, ze szczególną ochroną gleb wartościowych, o wysokich klasach bonitacyjnych, mimo tendencji zanikania funkcji produkcji rolniczej.
  - 2) Funkcje produkcyjne przyjmuje się na zasadzie dotychczasowego przeznaczenia lub użytkowania terenów rolniczych, utrzymywanego jako tradycyjne formy upraw oraz element krajobrazu kulturowego, w celu zachowania równowagi i proporcji pomiędzy terenami o charakterze naturalnym - przyrodniczym i terenami przetworzonymi – zurbanizowanymi, dla których powinny obowiązywać następujące preferencje rozstrzygane jednoznacznie w przyszłych planach miejscowych:
    - a) ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne - urbanizacją,
    - b) zagwarantowanie dojazdów do poszczególnych pól, w przypadku przecięcia przez planowane drogi publiczne rozłogów pól,
    - c) ograniczanie możliwości realizacji nowej zabudowy, z zastrzeżeniem zabudowy zagrodowej,
    - d) przeznaczanie terenów nie użytkowanych rolniczo na różne formy zieleni oraz pod zalesienia zgodnie z przepisami,
    - e) zachowanie równowagi i proporcji powierzchniowych terenów, na których następować będą zmiany przeznaczenia terenów rolnych pod tereny zalesień,
    - f) dopuszczenie realizacji nowych dróg publicznych oraz dojazdów i dróg wewnętrznych.
  - 3) W granicach terenów **R1** dopuszcza się przeznaczenie odłogowanych terenów rolniczych na trwałe łąki nieprodukcyjne lub zalesienia, a także na zieleń nieurządzoną.
  - 4) Na gruntach rolnych dopuszcza się zabudowę zagrodową w ramach rodzinnych gospodarstw rolnych oraz istniejące i nowe użytkowanie i zagospodarowanie, związane z funkcjami turystycznymi, sportowymi, rekreacyjnymi.
  - 5) W granicach terenów rolniczych należy dążyć do:
    - a) ochrony istniejącej zieleni wysokiej – leśnej i śródpolnej,
    - b) ochrony istniejących okazów zieleni – pojedynczych, grup lub alei,

- c) wprowadzania nowej zieleni śródpolnej jako ochronę przed erozją gleb,
  - d) zagwarantowania obsługi komunikacyjnej z układu dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych,
  - e) utrzymania istniejących cieków o charakterze melioracyjnym lub retencyjnym z możliwością ich rozbudowy i przebudowy,
  - f) utrzymania istniejącej podziemnej sieci drenarskiej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy,
  - g) utrzymania istniejących cieków wodnych powierzchniowych,
  - h) wyznaczania ciągów rekreacyjnych pieszo – rowerowych z zapewnieniem swobody poruszania się,
  - i) wyznaczania terenów użytkowanych sezonowo jako niekubaturowe tereny sportowo-rekreacyjne bez możliwości ograniczania swobody poruszania się.
- 7) Na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej mogą być przeprowadzone scalenia i wymiana gruntów w celu stworzenia korzystniejszych warunków gospodarowania, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
- 8) W obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej, proponowanych do prowadzenia produkcji roślinnej, polityka przestrzenna winna zmierzać do ochrony użytków rolnych oraz wykluczenia nierolniczych sposobów użytkowania terenu, łącznie z zakazem zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem działalności rolniczej.
- 9) Na terenach zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy przyległych do terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej w planach zagospodarowania przestrzennego należy przyjmować zasady zapewniające wzajemną niekonfliktowość. Zabudowa o funkcjach mieszkaniowych w sąsiedztwie powinna być lokalizowana tak, aby nie podlegała uciążliwościom pochodzącym od sąsiednich terenów rolnych. Należy przy tym przyjmować priorytet ochrony warunków kontynuacji produkcji rolniczej, w tym możliwości zmiany jej profilu oraz intensyfikacji.
- 10) Gospodarkę w obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej należy prowadzić spójnie z zasadami zagospodarowania dla **obszarów przestrzeni zieleni** zawartymi w rozdziale IV.

## **§22 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

1. Do leśnej przestrzeni produkcyjnej należą grunty leśne, w tym oznaczone w ewidencji symbolem *Ls*, wraz z polanami, ścieżkami i drogami śródleśnymi, sezonowymi ciekami powierzchniowymi, będące terenami lasów państwowych lub lasów prywatnych oraz zalesienia, zadrzewienia, zakrzewienia, istniejące zabudowania i użytkowane rolniczo polany leśne, oznaczone w studium symbolem **L1**.
- 1) Przyjmuje się, iż dalsze użytkowanie obszarów leśnej przestrzeni produkcyjnej powinno odbywać się w sposób racjonalny, chroniący ich trwałe wartości, gwarantując utrzymanie równowagi i proporcji powierzchniowych pomiędzy terenami o charakterze naturalnym -

- przyrodniczym i terenami przetworzonymi – zurbanizowanymi, tym samym zachowując dla przyszłych pokoleń tradycyjny charakter gminy.
- 2) Z uwagi na kierunki zmian oraz wyraźną tendencję lokalnego zbliżania się zabudowy do granicy lasu, w celu ochrony ekologicznej i przeciwpożarowej terenów leśnych, dla działek budowlanych lub dopuszczonych pod zabudowę na mocy przyszłych planów miejscowych i bezpośrednio przyległych do działek gruntów leśnych, należy ograniczać możliwość zabudowy i zagospodarowania.
- 3) Dla zagwarantowania utrzymania i ochrony istniejących kompleksów leśnych należy:
- a) rozwijać ekosystem leśny poprzez uzupełnienie drzewostanu za pomocą gatunków rodzimych,
  - b) zachować i chronić łąki i polany śródleśne jako specyficzny element kompozycji terenów leśnych,
  - c) chronić istniejącą florę,
  - d) chronić istniejące skupiska fauny chronionej,
  - e) utrzymywać i dokonywać korekt istniejących dróg leśnych,
  - f) wyznaczać ciągi rekreacyjne piesze i rowerowe w oparciu o drogi leśne oraz wyznaczonych miejsc widokowych.
- 4) Gospodarkę w obszarach leśnej przestrzeni produkcyjnej należy prowadzić spójnie z zasadami zagospodarowania dla **obszarów przestrzeni zieleni**, zasadami zachowania spójności przyrodniczej oraz zasadami ochrony przyrody zawartymi w rozdziale IV.



## **ROZDZIAŁ XI**

# **OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

### **§23**

1. W studium wskazano:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią w myśl przepisów ustawy prawo wodne,
- 2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%),
- 3) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),
- 4) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),
- 5) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
- 6) wały przeciwpowodziowe

na podstawie map zagrożenia powodziowego (MZIP) i map ryzyka powodziowego (MRP) dla rzek Wisły i Soły oraz na podstawie Studium ochrony przeciwpowodziowej Dyrektora RZGW w Krakowie, określającego obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią dla obszarów nieobwałowanych w zlewni potoków Pisarzówki i Słonicy.

2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, określone na podstawie map zagrożenia powodziowego (MZIP) i map ryzyka powodziowego (MRP) dla rzek Wisły i Soły, w tym:
  - a) tereny pomiędzy brzegiem rzeki, a wałem przeciwpowodziowym,
  - b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),
  - c) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią od potoków Pisarzówka i Słonica, określone w oparciu o zasięg zalewu o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% zgodnie ze Studium ochrony przeciwpowodziowej Dyrektora RZGW w Krakowie, określającym obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią dla obszarów nieobwałowanych w zlewni potoków Pisarzówki i Słonicy.

3. W studium wskazano obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, do których zaliczono:

- 1) osuwiska aktywne okresowo,
- 2) osuwiska nieaktywne,
- 3) tereny zagrożone ruchami masowymi

na podstawie Map osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi dla gminy Wilamowice wydanych przez Państwowy Instytut Geologiczny (stan aktualności - marzec 2010 r.).

4. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

- 1) utrzymanie i utrwalanie terenów rolniczych lub zieleni nieurządzonej,
- 2) dopuszczenie zachowania istniejącego zagospodarowania i w miarę możliwości naturalnego krajobrazu,
- 3) dla wszystkich terenów zabudowy znajdujących w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ograniczenie możliwości nowej zabudowy w przyszłych planach miejscowych poprzez wyznaczenie linii zabudowy,
- 4) zakazy i ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów ochrony przeciwpowodziowej.

5. W granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych ustala się:

- 1) dążenie do jednoznacznego potwierdzenia wystąpienia negatywnych zjawisk osuwiskowych poprzez wykonywanie badań jak dla terenów o skomplikowanych warunkach gruntowych,
- 2) prowadzenie monitoringu na obszarach osuwiskowych,
- 3) dążenie do wykluczenia możliwości lokalizacji nowej zabudowy i stworzenie warunków dla sukcesywnej likwidacji istniejącej zabudowy, przy jednoczesnym poszanowaniu praw nabytych,
- 4) zagospodarowanie i odwadnianie terenów osuwiskowych - zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## ROZDZIAŁ XII

# OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

§24 W Studium określa się obszary:

- 1) **Przekształceń** - oznaczające zmianę jakościową struktury przestrzennej, a tym samym stymulujące pozytywne procesy w strukturze społecznej gminy. Przekształceniami tymi są przekształcenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na terenie gminy:
  - a) wskazuje się tereny rolne do przeznaczenia na cele nierolnicze, takie jak tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, letniskowej, usługowej, produkcyjno-usługowej, wyznaczone jako strefa urbanizacji planowanej **URB-P**, przedstawiona na schemacie nr 2,
  - b) nie wskazuje się terenów leśnych do przeznaczenia na cele nieleśne - realizację zabudowy, z wyłączeniem korekt związanych z istniejącym zagospodarowaniem oraz uwzględnieniem układów komunikacyjnych.
- 2) **Rehabilitacji** - oznaczające przywracanie poprzedniej wartości obiektom lub przestrzeniom, obejmujące działania techniczne, ukierunkowane w szczególności na przebudowę struktury społecznej przestrzeni lub jej części dla powstrzymania procesu degradacji technicznej, poprzez wtórną do niej degradację społeczną. Rehabilitacja obejmuje takie pojęcia jak: rehabilitacja, rewaloryzacja i rewitalizacja.

Na terenie gminy Wilamowice **nie wyznaczają się** konkretnych terenów rehabilitacji, należy je wyznaczać w zależności od potrzeb i możliwości finansowych zgodnie z aktualnym programem rewitalizacji lub programem odnowy miasta i poszczególnych miejscowości .
- 3) **Rekultywacji** - oznacza przywracanie wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdewastowanym i zdegradowanym przez działalność człowieka, przede wszystkim leśnym i rolniczym. Do działań rekultywacyjnych należą przede wszystkim zalesianie, przywracanie życia biologicznego na terenach pokopalnianych, wyrobiskowych.

Na terenie gminy Wilamowice jako obszar wymagający rekultywacji **wyznaczają się** teren dawnej cegielni w Wilamowicach, wymagający przeprowadzenia przekształceń ukształtowania powierzchni ziemi, regulacji stosunków wodnych, odnowy gleb i wprowadzenia roślinności.

## **ROZDZIAŁ XIII**

### **GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

**§25** Na terenie gminy Wilamowice znajdują się tereny zamknięte, do których należą wyłącznie tereny kolejowe, wskazane na rysunku studium nr II, jako tereny o symbolu TZ. Wyżej wymienione tereny zamknięte nie posiadają ustanowionych stref ochronnych.

## **ROZDZIAŁ XIV**

### **WNIOSKI KOŃCOWE**

#### **§26 USTALENIA POZOSTAŁE**

1. Na terenie gminy Wilamowice nie określa się:
  - 1) obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych,
  - 2) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
  - 3) obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - 4) obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
  - 5) obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych,
  - 6) obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

#### **§27 REALIZACJA STUDIUM**

1. Studium, z chwilą jego uchwalenia, staje się jednym z podstawowych narzędzi, służących do konsekwentnej realizacji długoterminowej polityki rozwoju przestrzennego i społecznego gminy, będąc jednocześnie wyrazem woli stanowienia prawa miejscowego.
2. Dokumentacja Studium wraz z pozostałymi funkcjonującymi w Urzędzie Gminy Wilamowice systemami informatycznymi winna stać się podstawą jednolitej cyfrowej bazy lokalnego systemu informacji o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzeni.
3. Ustalenia Studium nie wywołują bezpośrednich skutków finansowych dla budżetu gminy.
4. Bieżąca analiza realizowanej w oparciu o Studium polityki przestrzennej gminy winna wprowadzać priorytety, co do kolejności wykonywania zmian planów miejscowych,
5. Z uwagi na fakt, iż ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, szereg zapisów Studium ma charakter obowiązkowych ustaleń do bezpośredniego zastosowania w metodyce sporządzania przyszłych planów miejscowych, gwarantując tym samym bezpośrednią kontynuację zapisanych w studium kierunków rozwoju przestrzennego gminy. Są to:
  - przeznaczenia terenów, w dostosowaniu do potrzeb i specyfiki studium i planów gminy Wilamowice,
  - struktura terenów dróg publicznych, definiująca podstawowy układ komunikacyjny,
  - struktura terenów przystosowana do rozwinięcia i uszczegółowienia w przyszłych planach miejscowych.
6. Wyznaczone w studium obszary i obiekty, które nie wynikają z obowiązujących w dniu uchwalenia przepisów, są obowiązujące, a te które są wskazane jako planowane lub projektowane wymagają uściślenia w przyszłych planach miejscowych lub innych dokumentach Gminy Wilamowice.

## **§28 WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

1. W zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów:
  - a) należy uwzględnić ustalenia zawarte w **rozdziale II i III**,
  - b) dopuszcza się ustalenie innych niż wskazane w Studium: wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz innej wysokości dla poszczególnych terenów planu, uwzględniające specyfikę istniejącego zagospodarowania.
2. W zakresie obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) należy uwzględnić ustalenia zawarte w **rozdziale IV**,
  - b) wprowadzenie do ustaleń planów obszaru przestrzeni zieleni i nadania mu rangi z poziomu prawa miejscowego,
  - c) ustalenie dla poszczególnych przeznaczeń właściwej proporcji pomiędzy powierzchnią zabudowaną a biologicznie czynną, pozwalających na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia,
  - d) ustalenie dla przeznaczeń, w granicach których znajdują się siedliska cenne przyrodniczo zapewnienia odpowiednich warunków do życia bądź po przeprowadzonej analizie i ocenie stanu środowiska zapewnić rozwiązania zapobiegające, ograniczające lub kompensujące ewentualne negatywne oddziaływania zgodnie z przepisami ochrony przyrody i ochrony środowiska,
  - e) zakaz lokalizacji nowych zakładów stwarzających zagrożenie awarii przemysłowej o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku,
  - f) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych ze składowaniem odpadów,
  - g) zakaz realizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w terenach studium o przeznaczeniu dominującym **M1, M3, U2, R1, L1, Z2, W1, W2**, za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz układu drogowego,
  - h) zakaz realizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w terenach studium o przeznaczeniu dominującym **CW, M2, U1, U3, U4, T1, Z1, R2**, za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz układu drogowego.
  - i) dopuszczenie:
    - eksploatacji udokumentowanych złóż i utrzymania istniejącego, prawnie potwierdzonego zagospodarowania i użytkowania terenów,
    - lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w granicach stref wyznaczonych na rysunku studium nr II.

3. W zakresie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) należy uwzględnić obiekty i obszary wskazane w Studium do ochrony, z dopuszczeniem aktualizacji ich wykazów,
  - b) należy uwzględnić ustalenia zawarte w **rozdziale V**.
4. W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej należy uwzględnić ustalenia studium zawarte w **rozdziale VI**.
5. W zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej należy uwzględnić ustalenia studium zawarte z **rozdziale X**.
6. W zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych należy uwzględnić ustalenia studium zawarte w **rozdziale XI**.
7. W zakresie obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji należy uwzględnić ustalenia studium zawarte w **rozdziale XII**.
8. Pozostałe paragrafy studium oraz załączniki graficzne winny stanowić materiał uzupełniający.

## **§29 KONTROLA STUDIUM**

1. Z uwagi na obowiązującą ustawową ocenę aktualności studium, należy prowadzić monitoring i bieżącą aktualizację graficzną i tekstową:
  - wniosków o zmianę przeznaczenia terenów,
  - wniosków o podział nieruchomości,
  - wydawanych decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,a także, w miarę możliwości:
  - wydawanych pozwoleń na budowę, w koordynacji z właściwym organem administracji samorządowej,
  - informacji o obrocie nieruchomościami,
  - informacji o terenach rolniczych i leśnych, dla których pozyskano dopłaty unijne.

## **§30 AKTUALIZACJA STUDIUM**

1. Określone w Studium zasady polityki przestrzennej mogą tracić swą aktualność w wyniku zmian ustawowych bądź podjętej przez Radę Miejską uchwały uznającej utratę aktualności studium w całości lub w części.
2. W wyżej wymienionych przypadkach winny zostać podjęte działania zmierzające do zmiany studium, bądź przystąpienia do opracowania równoważnego, z punktu widzenia obowiązującego prawa, dokumentu planistycznego.

## ROZDZIAŁ XV

# UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

### §31 OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ - WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Rozwój gminy Wilamowice uwarunkowany jest przede wszystkim położeniem w rejonie Podbeskidzia. Zachowana tradycyjna kultura, obyczajowość, dziedzictwo materialne oraz poczucie więzi z miejscem zamieszkania to główne walory społeczno-kulturowe gminy. Pagórkowata rzeźba terenu z zadrzewionymi dolinami, licznymi stawami i rozległymi terenami rolnymi, otaczającymi poszczególne miejscowości stanowi z kolei o wysokich walorach krajobrazowych. Predestynują one Wilamowice, na równi z położeniem w zasięgu relacji społeczno-gospodarczych z miastem Bielsko-Białą, do pełnienia roli miejsca zamieszkania o wysokich standardach środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu. Drugim wiodącym kierunkiem zagospodarowania przestrzennego gminy, wykorzystującym te walory, powinien być rozwój turystyki i szeroko rozumianych usług czasu wolnego, realizujący potrzeby zarówno mieszkańców jak i przyjezdnych.
2. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego zdiagnozowano w tomie I Uwarunkowania w **rozdziale XVIII** „Wnioski i wytyczne z uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego”.

### §32 SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

1. Podstawowym celem wszystkich określonych w studium kierunków rozwoju jest osiągnięcie zrównoważonego, zharmonizowanego ze środowiskiem naturalnym rozwoju, umożliwiającego kształtowanie zróżnicowanej pod względem funkcjonalnym przestrzeni wiejskiej, zapewniającej wysoką jakość życia mieszkańców, atrakcyjność turystyczną gminy oraz zachowanie lokalnych wartości kulturowych i środowiskowych.
2. Cele rozwojowe ukierunkowane są na przeprowadzenie pozytywnych zmian w obszarach: społecznym, gospodarczym, środowiskowym, kulturalnym i materialnym, dla przeprowadzenia których studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym strategicznym dokumentem, decydującym o planowanych działaniach w obszarze gminy.
3. Planowany w studium rozwój gminy Wilamowice związany jest z:
  - 1) rozwojem bazy turystycznej, skierowanej w szczególności na weekendowy wypoczynek rodzinny i aktywną turystykę;
  - 2) poprawą dostępu do informacji o gminie;
  - 3) wzmocnieniem rangi centrum poszczególnych miejscowości;



- 4) wykorzystaniem walorów środowiska przyrodniczego, obejmującym ochronę terenów cennych przyrodniczo, edukację ekologiczną i zwiększenie oferty turystycznej;
  - 5) kształtowaniem krajobrazu kulturowego o wysokich walorach estetycznych i krajobrazowych obejmującym ochronę struktur osadniczych, krajobrazu wiejskiego, zabytków i tworzenie atrakcyjnych przestrzeni publicznych;
  - 6) zdefiniowaniem wyraźnego kierunku rozwoju poszczególnych części miejscowości;
  - 7) obranie profili tematycznych, będących kompleksowymi projektami mającymi na celu rozwój gospodarki, integrację społeczności i koncentrację jej działalności wokół wybranego zagadnienia, kształtowanie bogatej i zróżnicowanej oferty turystycznej gminy oraz promocję i wzmacnianie poczucia tożsamości kulturowej, w tym przynależności do poszczególnych sołectw:
    - a) Wilamowice - etnoturystyka skoncentrowana na kulturze, zwyczajach i języku wilamowskim,
    - b) Pisarzowice - ogrodnictwo i szkółkarstwo,
    - c) Stara Wieś - turystyka folklorystyczna związana z tradycjami pogórza beskidzkiego,
    - d) Dankowice - kraina stawów,
    - e) Zasole Bielańskie - turystyka wodna,
    - f) Hecznarowice - agroturystyka;
  - 8) utworzeniem obszarów rozwoju i promocji turystyki, punktów i szlaków turystycznych;
  - 9) utrzymaniem i rozwojem indywidualnego systemu przestrzennego gminy, poprzez określenie struktury przestrzennej, struktury urbanistycznej i struktury funkcjonalnej;
  - 10) utrzymaniem obszarów niezurbanizowanych oraz obszarów zieleni położonej w obszarach zurbanizowanych, gwarantujący skuteczną ochronę przed niekontrolowanymi procesami rozproszonej urbanizacji;
  - 11) rozwojem systemów komunikacji i transportu drogowego oraz systemu parkowania, w celu dostosowania go do współczesnych wymagań;
  - 12) rozwojem systemów infrastruktury technicznej gwarantującym skuteczną realizację kierunków rozwojowych;
  - 13) stymulowaniem pozytywnych kierunków przekształceń w sferze społeczno-demograficznej;
  - 14) poprawą jakości życia mieszkańców.
4. Podstawą polityki przestrzennej Wilamowic jest wielokierunkowy proces zmian mający za podstawę zrównoważony rozwój. W celu jego realizacji na poziomie przestrzennym wyznaczono planowaną strukturę urbanistyczną, strukturę przestrzenną (tzw. strefy studium) oraz strukturę terenów zurbanizowanych (strefy typów urbanizacji), które stały się podstawą określenia kierunków i wskaźników zmian zagospodarowania oraz użytkowania w odniesieniu do poszczególnych terenów studium. W studium wyznaczono tereny:
- 1) w odniesieniu do komunikacji:
    - dróg publicznych zbiorczych,

- dróg publicznych lokalnych,
  - dróg publicznych dojazdowych,
  - planowanych dróg publicznych ekspresowych - pod drogę S1,
  - tereny zamknięte,
- 2) w odniesieniu do zabudowy:
- zabudowy wielofunkcyjnej
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - zabudowy letniskowej,
  - zabudowy usług,
  - zabudowy usług społecznych,
  - zabudowy usług sportu i rekreacji,
  - zabudowy produkcyjno-usługowej,
  - zabudowy infrastruktury technicznej,
  - produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej
  - cmentarzy,
- 3) w odniesieniu do terenów chronionych przed zabudową i niezabudowanych:
- rolne,
  - lasów i zadrzewień,
  - zieleni nieurządzonej,
  - wód powierzchniowych śródlądowych,
  - wód powierzchniowych śródlądowych związanych z hodowlą ryb.