



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 19 października 2012 r.

Poz. 4117

### UCHWAŁA NR XX/293/2012 RADY MIASTA WISŁY

z dnia 27 września 2012 r.

#### **w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar „Wisła Centrum – Skolnity”**

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

#### **RADA MIASTA WISŁY**

**uchwała:**

#### **PLAN MIEJSCOWY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZAR „WISŁA CENTRUM - SKOLNITY”**

składający się z następujących rozdziałów zawierających następujące przepisy:

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

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

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

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

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

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

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

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wysokości poniżej 550 m n.p.m.
3. Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej
4. Tereny zabudowy usługowej
5. Tereny usług publicznych
6. Tereny sportu i rekreacji z zabudową kubaturową
7. Tereny sportu i rekreacji z budowlami i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi
8. Tereny zabudowy agroturystycznej i zagrodowej
9. Tereny rolnicze
10. Tereny łąk i pastwisk
11. Tereny lasów i zadrzewień
12. Tereny zieleni urządzonej
13. Tereny komunikacji

ROZDZIAŁ 4 - PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA NIEKTÓRYCH TERENÓW

ROZDZIAŁ 5 - PRZEPISY KOŃCOWE

### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

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

1. Przedmiotem regulacji przepisami planu są tereny o łącznej powierzchni około 137 ha obejmujące tereny w centrum miasta oraz na zboczu góry Skolnity wskazane dla rozwoju funkcji ogólnomiejskich oraz tworzenia nowego ośrodka narciarskiego z zachowaniem istniejącej skoczni narciarskiej.

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

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:2000 o nazwie „rysunek planu”, który obowiązuje w zakresie:

- 1) granic opracowania planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) ustalonych symbolami literowymi sposobów przeznaczenia i użytkowania podstawowego terenów,
- 4) ustalonych obiektów zabytkowych i o wartościach kulturowych,
- 5) z zastrzeżeniem ust. 7 nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 6) ustalonych granic stref ochrony wartości kulturowych,

7) oznaczenia terenów zabudowanych,

pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.

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

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

5. Integralnymi częściami uchwały są również załączniki:

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

6. Oznaczenia literowe, o których mowa w ust. 4 pkt 1 oznaczają położenie terenów w następujących jednostkach:

- 1) D – Zdejszy,
- 2) E – Centrum,
- 3) H – Dziehcinka.

7. W przypadkach, gdy dopuszcza się zabudowę w liniach rozgraniczających terenów, nieprzekraczalne linie zabudowy stanowią te linie rozgraniczające.

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

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego nachylenie połaci dachowych jest nie mniejsze niż  $20^{\circ}$ ,
- 2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy (kalenicach) biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku,
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty budowlane służące w szczególności do zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną, gaz, odprowadzenia ścieków usuwania odpadów telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji oraz służące do utrzymania terenów sportowo-rekreacyjnych w zaśnieżaniu tras narciarskich wraz ze zbiornikami retencji wody,
- 4) kącie nachylenia połaci – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie ustalonym w tekście uchwały,
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków oraz określonych w ustaleniach planu nadziemnych części budowli; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji,
- 7) nośniku reklamy – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, nie pełniące jednocześnie innych funkcji,
- 8) terenach obsługi komunikacji drogowej – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia typu: stacje paliw płynnych i gazowych, stacje obsługi samochodów, myjnie samochodowe,
- 9) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni obiektów budowlanych w obrysie murów zewnętrznych, mierzonych przy gruncie,
- 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne,
- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć, że na danym terenie występują inne funkcje i formy zagospodarowania, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe, nie powodując z nim kolizji,
- 13) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:2 000,
- 14) terenie zabudowanym budynkiem – należy przez to rozumieć teren zajęty przez budynek ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w jego rzucie poziomym,
- 15) terenach zabudowanych – należy przez to rozumieć tereny, oznaczone graficznie na rysunku planu, na których istnieje zabudowa w momencie uchwalenia niniejszego planu. Do terenów zabudowanych zalicza się również bezpośrednio otoczenie zabudowy, dojazdy, dojścia i zagospodarowanie, które przesądza dotychczasowe użytkowanie terenów,
- 16) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i opisany symbolem,
- 17) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Wisły,
- 18) użytkowaniu terenu - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- 19) wolnostojących obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże i wszelkiego rodzaju obiekty usługowe (typu: małe pawilony handlowe), które towarzyszą obiektom o funkcji podstawowej usługowej i mieszkaniowej,
- 20) pierzei placu lub ulicy – należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków stojących w jednej linii zamykających jedną stronę placu lub ulicy,
- 21) działce siedliskowej – należy przez to rozumieć wydzieloną działkę zabudowaną budynkami wchodzącymi w skład gospodarstw rolnego.
- 22) tymczasowych obiektach budowlanych charakteryzujących się regionalnym stylem architektury i skalą – należy przez to rozumieć obiekty konstrukcji drewnianej o wymiarach, wysokości i kącie spadku dwupołaciowego dachu identycznymi z obiektami sytuowanymi obecnie na terenie o symbolu **E2KP** w trakcie okolicznościowych imprez i kiermaszy, oraz w formie identycznej do obiektów istniejących w dniu uchwalenia planu przed obiektem handlowym „Świerk” na terenie o symbolu **E4U**,
- 23) terenie zalewowym – należy przez to rozumieć tereny zagrożeń powodziowych wynikające z dotychczas opracowanych dokumentów, raportów i opracowań oraz wiedzy historycznej,
- 24) zabudowie agroturystycznej – należy przez to rozumieć zabudowę w gospodarstwie rolnym o powierzchni minimum 1 ha w jednym kompleksie stanowiącym całość gospodarczą, w którym prowadzi się również działalność w zakresie usług turystyki – to jest usług hotelarskich oraz wszystkich innych usług świadczonych turystom lub odwiedzającym,
- 25) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw i rozporządzeń obowiązujących na dzień uchwalenia planu wraz z aktami wykonawczymi,
- 26) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej,
- 27) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć zabudowę w której jedna ściana zewnętrzna budynku mieszkalnego jednorodzinnego przylega do drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- 28) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zespół budynków przylegających jednocześnie na obu przeciwległych granicach działki do budynków na sąsiednich działkach,

29) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek, którego pozwolenie na budowę może być wydane po wejściu w życie niniejszego planu.

## **Rozdział 2.**

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

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

Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenów opisanych następującymi symbolami:

- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- 2) **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wysokości poniżej 550 m n.p.m.
- 3) **UM** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej
- 5) **UP** – tereny usług publicznych
- 6) **US1** – tereny sportu i rekreacji z zabudową kubaturową
- 7) **US2** – tereny sportu i rekreacji z budowlami i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi
- 8) **RM** – tereny zabudowy agroturystycznej i zagrodowej
- 9) **R** – tereny rolnicze
- 10) **ZŁ** – tereny łąk i pastwisk
- 11) **ZL** – tereny lasów i zadrzewień
- 12) **ZP** – tereny zieleni urządzonej
- 13) **KD** – tereny komunikacji, w tym:
  - a) tereny dróg publicznych:
    - **KDZ** – klasy „zbiorcza”
    - **KDD** – klasy „dojazdowa”
  - b) **KDX** – ciągi pieszojezdne
  - c) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych
  - d) **KP** – tereny ciągów pieszych
  - e) **KDP** – tereny parkingów.

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

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

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

2. Zabrania się realizacji:

- 1) dachów budynków z przesunięciem poziomego połaci w kalenicy,
- 2) ogrodzeń z prefabrykowanymi przesłami betonowymi przy drogach publicznych,

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

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

- 3) z zastrzeżeniem pkt 4 oraz § 7 ust. 6 bilbordy mogą być umieszczane wyłącznie na terenach wskazanych w planie do zabudowy, a ich usytuowanie nie może tworzyć zakłóceń w odbiorze krajobrazu terenów przyrodniczych,
- 4) dopuszcza się możliwość umieszczenia bilbordów na terenach o symbolach **E7ZP**, **E8ZP** i **E10ZP** w trakcie imprez organizowanych w amfiteatrze.

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

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

1. W granicach planu występują następujące obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Park Krajobrazowy Beskidu Śląskiego,
- 2) otulina Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego,
- 3) pomnik przyrody – dąb szypułkowy.

2. Granice obszarów i obiektów o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1÷3 pokazano graficznie na rysunku planu.

3. Dla obszarów i obiektów o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1÷3 należy respektować powołujące je rozporządzenia i uchwały.

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

- 1) racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody, utrzymanie równowagi przyrodniczej, ochronę walorów krajobrazowych,
- 2) nakaz stosowania proekologicznych paliw oraz zaopatrzenia w ciepło przy wykorzystaniu systemów charakteryzujących się brakiem lub minimalną emisją pyłu do powietrza,
- 3) wzdłuż istniejących cieków wodnych i potoków ustala się konieczność zapewnienia pasów terenów o szerokości minimum 5 m dla możliwości prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych oraz ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od granic cieków i potoków,
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej zakaz zabudowy w strefie do 20 m od granicy lasów,
- 5) konieczność ochrony terenów o symbolach **ZL** przed zabudową oraz przedsięwzięciami zmieniającymi istniejące ukształtowanie poza tworzeniem zbiorników wodnych i stawów oraz ich przebudową,
- 6) sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z planami gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi dotyczącymi tych zagadnień.

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

- 1) tereny o symbolach **MW** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- 2) tereny o symbolach **MN1** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) tereny o symbolach **US1** i **US2** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
- 4) tereny o symbolach **RM** należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej,
- 5) tereny o symbolach **UM** należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
- 6) tereny o symbolach **E1UP**, **E2UP** należy traktować jako tereny zabudowy związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

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

1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez przepisy dotyczące zabytków wpisanych do rejestru zabytków, obiektów zabytkowych niewpisanych do rejestru zabytków, stref ochrony konserwatorskiej zabytków i archeologicznych.

2. Ustala się zasady ochrony konserwatorskiej następujących obiektów wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z przepisami ustanawiającymi te zabytki:

- 1) kościół ewangelicko-augsburski (nr rej. zabytków A 315/78) na terenie o symbolu **E3UP** ,
- 2) plebania kościoła ewangelicko-augsburskiego (nr rej. zabytków A 317/78) na terenie o symbolu **E8UM** ,
- 3) dawna szkoła ewangelicka (nr rej. zabytków A 316/78) na terenie o symbolu **E8UM** ,
- 4) dawna karczma, obecnie muzeum beskidzkie (nr rej. zabytków A 318/78) na terenie o symbolu **E9U** .

3. Odnośnie budynków, o których mowa w ust. 2 których usytuowanie pokazano na rysunku planu ustala się:

- 1) nakaz ochrony budynków,
- 2) w przypadku remontu lub przebudowy, konieczność przeprowadzenia prac konserwatorskich i rewaloryzacyjnych.

4. Wyznacza się obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków i pokazane na rysunku planu:

- 1) dawny gmach Urzędu Poczтового pl. B. Hoffa nr 1,
- 2) budynek Zespołu Szkół pl. B. Hoffa nr 5,
- 3) domy murowane przy ul. 1 Maja nr 43, 57, 58, 66,
- 4) dom drewniany przy ul. 1 Maja nr 37,
- 5) dom wycieczkowy (dawny hotel „Piaś”) przy ul. 1 Maja nr 45,
- 6) pawilon, kawiarnia „Centrum” przy ul. 1 Maja nr 55.

5. Przedmiotem ochrony budynków, o których mowa w ust. 4 są ich gabaryty, kształty dachu, historyczny rodzaj pokrycia, wystrój architektoniczny elewacji, historyczna stolarka okienna i drzwiowa, zabytkowe wyposażenie wnętrz oraz starodrzew w granicach parcel.

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

7. Wyznacza się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego w granicach pokazanych na rysunku planu.

8. Na terenie, o którym mowa w ust. 7 ustala się:

- 1) zachowanie istniejących linii zabudowy,
- 2) wykluczenie wprowadzania nowych dominant i konieczność zachowania zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę całego zespołu,
- 3) zakaz zamieszczania reklam na budynkach zabytkowych oraz w ich otoczeniu jeżeli utrudniają ekspozycję tych budynków.

9. Wyznacza się strefę „B” częściowej ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego obejmująca całość terenów wchodzących w skład jednostki strukturalnej „E” – Centrum.

10. Na terenach, o których mowa w ust. 9 ustala się ochronę historycznego układu przestrzennego oraz zachowanych elementów o wartościach kulturowych, a w szczególności takich jak:

- 1) historyczne podziały własnościowe i funkcjonalne,
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych,
- 3) charakter i skalę zabudowy tradycyjnej,
- 4) historyczny przebieg dróg i rozmieszczenie placów,
- 5) elementy historycznej kompozycji zieleni.

11. Na terenach o których mowa w ust. 9 ustala się:

- 1) konieczność dostosowania architektury nowych budynków do form zabudowy tradycyjnej oraz dostosowanie lokalizacji tych obiektów do historycznego układu przestrzennego,
- 2) konieczność uzupełnienia historycznej kompozycji zieleni,
- 3) zakaz realizowania w sąsiedztwie oraz na obiektach wymienionych w ust. 2 i ust. 4 urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów informujących o prowadzonej wewnątrz działalności,
- 4) dopuszcza się lokalizację na dachach obiektów zabytkowych (w ewidencji zabytków) konstrukcji wsporczych dla urządzeń radiowo- i teletechnicznych o wysokości nie przekraczających 60 cm nad kalenicę lub połąć dachu.

12. Wyznacza się strefę „OW” badań archeologicznych i nadzoru archeologicznego obejmującą całość terenów wchodzących w skład jednostki strukturalnej „E” - Centrum.

13. Na terenach o których mowa w ust. 12 przedmiotem ochrony są mogące się tu znajdować ruchome zabytki archeologiczne, w związku z tym wszelkie inwestycje budowlane i prace ziemne winny być poprzedzone badaniami archeologicznymi.

14. Na terenach objętych planem nie wyznacza się obiektów, które mogą stanowić dobra kultury współczesnej.

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

1. Ustala się, że przestrzeń publiczną obszaru opracowania poza terenami dróg publicznych w ich liniach rozgraniczających stanowiły będą tereny opisane na rysunku planu następującymi symbolami o następującym przeznaczeniu:

- 1) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- 2) **KP** – tereny ciągów pieszych.

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

3. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamy poza bilbordami i innymi urządzeniami reklamy wizualnej w okresie odbywających się imprez rozrywkowych.

4. Na terenach o symbolach **E1KP**, **E3KP**÷**E5KP** ustala się zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju urządzeń reklamowych i dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz bilbordów i obiektów usługowo-handlowych nie związanych na stałe z gruntem i związanych z odbywającymi się imprezami, kiermaszami i uroczystościami pod warunkiem, że będą to obiekty charakteryzujące się regionalnym stylem architektury i skalą o których mowa w § 2 pkt 22.

5. Na terenie o symbolu **E2KP** oraz **E1U**÷**E5U**, **E4UM**÷**E6UM** dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów handlowych nie związanych na stałe z gruntem pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich lokalizacji nie będzie większa niż 20 % powierzchni terenu o symbolu **E2KP** oraz pod warunkiem, że będą to obiekty charakteryzujące się skalą i stylem, o których mowa w § 2 pkt 22.

6. Na terenie o symbolu **E7U** dopuszcza się możliwość usytuowania urządzenia reklamy wizualnej o maksymalnej powierzchni 12 m<sup>2</sup>, pod warunkiem usytuowania jej równoległe do linii rozgraniczającej tereny o symbolach **E7U** i **E2KP**.

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

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

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

- 1) na terenach o symbolach **MN1** i **UM** :
  - a) dla zabudowy wolnostojącej 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy zwartej 300 m<sup>2</sup>,



- 2) na terenach o symbolach **U**, **UP** i **MW** – 2000 m<sup>2</sup>
- 3) na terenach o symbolach **US1** – 3000 m<sup>2</sup>
- 4) na terenach o symbolach **US2** – 5000 m<sup>2</sup>
- 5) na terenach o symbolach **RM** – 1000 m<sup>2</sup>

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

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

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

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

1. W zakresie systemu komunikacji kołowej ustala się:

- 1) możliwość zachowania, modernizacji i budowy dróg o symbolach **KDZ** dla dróg klasy „zbiorcza”, o symbolach **KDL** dla dróg klasy „lokalna”, o symbolach **KDD** dla dróg klasy „dojazdowa”, o symbolach **KDX** dla ciągów pieszojezdnych i o symbolach **KDW** dla dróg wewnętrznych,
- 2) możliwość zachowania i modernizacji parkingu na terenie o symbolu **E1KDP**,
- 3) możliwość zachowania i budowy parkingów na terenach o symbolach **E4U**, **E8U**, **E11U**, **E13U**, **E15U**, w tym ich budowa jako parkingi zbiorowe nadziemne.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 ustala się następujące szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg:

- 1) dla dróg o symbolach **KDZ** – 20,0 m
- 2) dla dróg o symbolach **KDL** – 12,0 m
- 3) dla dróg o symbolach **KDD** – 10,0 m
- 4) dla dróg o symbolach **KDW** i ciągów pieszojezdnych o symbolach **KDX** – 6,0 m.

3. Dopuszcza się inną szerokość dróg o których mowa w ust. 2 zgodnie z ich wydzieleniem własnościowym w przedziale:

- 1) dla dróg o symbolach **KDZ** – 12,0 m ÷ 38,0 m
- 2) dla dróg o symbolach **KDL** – 10,0 m ÷ 14,0 m
- 3) dla dróg o symbolach **KDD** – 6,0 m ÷ 12,0 m
- 4) dla dróg o symbolach **KDW** i ciągów pieszojezdnych o symbolach **KDX** – 3,0 m ÷ 8,0 m, przy czym ciągi o szerokości poniżej 4,5 m mogą być wyłącznie ciągami pieszymi.

4. Utrzymuje się zachowanie powiązań wewnętrznego układu komunikacyjnego z drogą wojewódzką o symbolu **KDZ** poprzez skrzyżowania w poziomie terenu.

5. Na terenach o symbolach **E1KDZ** i **E5KDZ** ustala się możliwość przebudowy istniejących skrzyżowań.

6. Ustala się możliwość przełożenia odcinka drogi o symbolu **E3KDZ** i adaptację drogi dla pasażu pieszego jako przedłużenie pasażu o symbolu **E4KP**.

7. Ustala się następujące wskaźniki niezbędnych ilości miejsc parkingowych:

- 1) dla obiektów handlowych – 15 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 2) dla obiektów gastronomii i rozrywki – 30 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- 3) dla hoteli, moteli i pensjonatów – 30 miejsc na 100 miejsc noclegowych,
- 4) dla biur – 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 5) dla lokali rozrywkowych – 30 miejsc na 100 miejsc widowiskowych,

- 6) dla obiektów sportowo-rekreacyjnych – 30 miejsc na 100 użytkowników,
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce na 1 mieszkanie.

8. Ilość miejsc parkingowych wyliczoną zgodnie z ust. 7 należy zapewnić w ramach poszczególnych inwestycji lub na terenach w odległości do 300 m od granic terenów tych inwestycji.

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

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

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

- 1) na obszarze objętym planem możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także dróg dojazdowych potrzebnych do obsługi infrastruktury technicznej nad i podziemnej,
- 2) na obszarze planu możliwość uwzględnienia istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz ze strefami izolacyjnymi określonymi odrębnymi przepisami,
- 3) dopuszcza się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń,
- 4) możliwość przebudowy sieci oraz budowę nowych sieci ustala się zgodnie z poniższymi zasadami:
  - a) przebieg sieci winien być projektowany w liniach rozgraniczających dróg,
  - b) inny przebieg dopuszcza się jedynie ze względów technologicznych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

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

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

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

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

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

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

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

2. Wyznacza się tereny zalewowe pokazane na rysunku planu, dla których ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania oraz możliwości przeciwdziałania zagrożeniom powodziowym:

- 1) na terenach o symbolach **E1MW÷E4MW** :
    - a) zakaz lokalizacji nowych budynków i powiększania powierzchni zabudowy budynków istniejących,
    - b) możliwość nadbudowy budynków,
  - 2) na terenach o symbolach **E2UM, E4UM÷E7UM** :
    - a) zakaz lokalizacji nowych budynków z podpiwniczeniem,
    - b) poziom parteru budynków realizowany będzie na wysokości minimum 1,5 m od obecnego poziomu terenu,
    - c) zakaz realizacji parkingów podziemnych,
  - 3) na terenach o symbolach **E1UM i E3UM** :
    - a) możliwość lokalizacji budynków usługowo-mieszkaniowych pod warunkiem, że będą realizowane bez podpiwniczenia oraz, że poziom parterów nowych budynków realizowany będzie na wysokości minimum 1,5 m od obecnego poziomu terenu,
    - b) zakaz realizacji parkingów podziemnych,
  - 4) na terenach o symbolach **E1U, E2U, E1UP i E2UP** :
    - a) zakaz lokalizacji nowych budynków,
    - b) zakaz lokalizacji parkingów podziemnych,
  - 5) na terenach o symbolach **E4U÷E8U** :
    - a) możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy wyłącznie w przypadkach, gdy nowe budynki realizowane będą bez podpiwniczenia oraz, gdy poziom parteru tych budynków realizowany będzie na wysokości minimum 1,5 m od obecnego poziomu terenu,
    - b) zakaz realizacji parkingów podziemnych,
  - 6) na terenach o symbolach **E1ZP÷E3ZP, E7ZP÷E13ZP** :
    - a) możliwość budowy wału przeciwpowodziowego wzdłuż koryta rzeki Wisły w odległości od 10,0 m do 50,0 m od granicy koryta jako elementu zagospodarowania terenów zieleni miejskiej wzdłuż rzeki oraz element terenów rekreacyjnych,
    - b) zakaz obniżania poziomu terenu,
    - c) zakaz utwardzania powierzchni terenów materiałami nieprzepuszczalnymi wody opadowe,
  - 7) na terenie o symbolu **E4KDZ** – możliwość budowy kanału przeciwpowodziowego pomiędzy ulicą Kolejową, a terenami linii kolejowej jako zabezpieczenia przeciwpowodziowego centrum miasta Wisła wraz z wałami przeciwpowodziowymi o których mowa w pkt 6.
3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi.
  4. Na obszarze objętym planem nie występują złoża, obszary i tereny górnicze.

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

1. Ustala się możliwość zachowania dotychczasowego urządzenia i użytkowania terenów do czasu ich zmiany zgodnie z ustaleniami planu.
2. Na terenach o symbolach **E2ZP i E3ZP** ustala się możliwość ich użytkowania w formie parkingów dla samochodów w trakcie organizacji imprez rozrywkowych.
3. Na terenach o symbolach **E8ZP i E11ZP** ustala się możliwość lokalizacji tymczasowych urządzeń rozrywkowych.
4. Na terenach o symbolach **E12ZP i E14ZP** ustala się zachowanie urządzeń małej architektury oraz możliwość ich modernizacji.

**Rozdział 3.****PRZEPISY DLA ZBIORÓW TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU**

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

**§ 13. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

Z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 1 dla zbiorów terenów o symbolach **MW** o przeznaczeniu podstawowym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) pomieszczenia usługowe,
  - b) zieleń parkowa, place zabaw dla dzieci,
  - c) dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) ogrody, obiekty i urządzenia małej architektury,
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) nowych budynków,
  - b) stacji paliw, warsztatów samochodowych,
  - c) parkingów dla samochodów ciężarowych,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż:
    - budynki i budowle – 16,0 m,
    - obiekty małej architektury – 6,0 m,
  - b) w ramach działki przeznaczonej do zabudowy zachowanie co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) konieczność zachowania istniejącego kształtu dachów ,
  - d) maksymalny wskaźnik zabudowy działki nie może być większy niż 40 %,
  - e) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu.

**§ 14. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

Dla zbiorów terenów o symbolach **MN1** o przeznaczeniu podstawowym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wysokości poniżej 550 m n.p.m. ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) obiekty i pomieszczenia usługowe i użyteczności publicznej, pensjonaty,
  - b) domy wielorodzinne,
  - c) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze oraz garaże o maksymalnie dwóch stanowiskach dla samochodów osobowych,
  - d) dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki,
  - e) ogrody, obiekty i urządzenia małej architektury,
  - f) sieci infrastruktury technicznej,
  - g) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej i przekształcenie jej w kierunku gospodarstw agroturystycznych,
- 2) zakaz lokalizacji:

- a) wszelkiego rodzaju obiektów i użytkowania terenów, których funkcjonowanie może wpłynąć na zakłócenie spokoju lub stanu sanitarnego terenów mieszkaniowych, a w szczególności: obiektów i urządzeń produkcyjnych, warsztatów kamieniarskich, stolarskich, ślusarskich, blacharskich, lakierniczych, punktów skupu złomu żelaznego i metali kolorowych oraz obiektów magazynowo-składowych, związanych z produkcją rolną lub przechowywaniem płodów rolnych, dyskotek,
  - b) warsztaty naprawy i obsługi samochodów, stacje paliw,
  - c) garaży i parkingów dla samochodów ciężarowych,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) wysokość zabudowy nie może być większa niż:
    - budynki jednorodzinne – 10,5 m,
    - domy wielorodzinne, obiekty usługowe i pensjonaty – 12,5 m,
    - budowle – 15,0m,
    - obiekty małej architektury – 6,0 m,
  - b) z zastrzeżeniem lit. c konieczność dostosowania kształtu dachów dla nowych budynków, do formy dachów zabudowy istniejącej na sąsiedniej działce,
  - c) w przypadku realizacji dachów spadzistych konieczność stosowania kątów spadku połaci dachowych  $20^{\circ}$   $45^{\circ}$  oraz  $20^{\circ} \div 75^{\circ}$  w przypadku realizacji dachu mansardowego,
  - d) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nie może być większa niż 3,5 m dla budynków z dachami płaskimi i 5,5 m dla budynków z dachami spadzistymi,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż:
    - 40 % dla zabudowy jednorodzinnej,
    - 50 % dla domów wielorodzinnych, obiektów usługowych i pensjonatów,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż:
    - 40 % dla zabudowy jednorodzinnej,
    - 30 % dla domów wielorodzinnych, obiektów usługowych i pensjonatów,
  - g) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
  - h) dla zabudowy zwartej i bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków w granicach własności działek nie przylegających do dróg publicznych,
  - i) budynki w zabudowie bliźniaczej i zwartej, realizowane w granicach własności z działką sąsiednią lub działkami sąsiednimi.

### **§ 15. Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej**

Z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 3 dla zbiorów terenów o symbolach **UM** w podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) wszelkiego rodzaju działalność usługowa o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie,
  - b) pomieszczenia o funkcji mieszkaniowej, o ile nie obejmują więcej niż 50 % powierzchni użytkowej budynku,
  - c) budynki o wyłącznej funkcji usługowej,
  - d) możliwość zachowania proporcji pomieszczeń usługowych i mieszkaniowych w budynkach istniejących,
  - e) ogrody,
  - f) obiekty o których mowa w § 2 pkt 22,

- g) na terenach o symbolach **H1UM**=**H4UM** możliwość kontynuacji i rozwoju funkcji agroturystycznych z zachowaniem możliwości rolniczego wykorzystania terenów,
  - h) parkingi i garaże dla samochodów, w tym garaże i parkingi wielopoziomowe,
  - i) chodniki, dojazdy,
  - j) zieleń urządzonej, place zabaw dla dzieci, obiekty i urządzenia małej architektury,
  - k) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz lokalizacji:
- a) obiektów o funkcji produkcyjnej,
  - b) stacji paliw, stacji obsługi samochodów,
  - c) magazynów, składów magazynów budowlanych,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) w ramach działki przeznaczonej do zabudowy zachowanie co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) konieczność dostosowania kształtu dachów dla nowych budynków, do formy dachów zabudowy istniejącej na sąsiedniej działce,
  - c) w przypadku realizacji dachów spadzistych konieczność stosowania kątów spadku połaci dachowych  $20^{\circ}$   $45^{\circ}$  oraz  $20^{\circ} \div 75^{\circ}$  w przypadku realizacji dachu mansardowego,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki nie może być większa niż 40%,
  - e) wysokość zabudowy nie może być większa niż:
    - budynki (z zastrzeżeniem lit. f) i budowle – 12,5 m,
    - obiekty małej architektury – 6,0 m,
  - f) podwyższenie budynków istniejących możliwe jest wyłącznie w sytuacjach, gdy nie jest to sprzeczne z ochroną ich wartości zabytkowych oraz, gdy ich wysokość po nadbudowie nie będzie większa niż 3,0 m w stosunku do najbliższej położonego budynku w tej samej pierzei placu lub ulicy,
  - g) z zastrzeżeniem lit. h konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
  - h) dla zabudowy planowanej w pierzejach placów i ulic konieczność zachowania linii zabudowy utworzonej przez istniejące budynki w danej pierzei.

## § 16. Tereny zabudowy usługowej

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

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
- a) mieszkania o ile stanowią część obiektu usługowego, oraz budynki mieszkalne jako uzupełnienie zabudowy usługowej,
  - b) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji kołowej, w tym stacje paliw i stacje obsługi samochodów, pod warunkiem, że nie będą stwarzały uciążliwości dla terenów przeznaczonych w planie dla zabudowy mieszkaniowej, usług rekreacji i terenów zieleni parkowej,
  - c) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, w tym parkingi wielopoziomowe na terenach o symbolach **E11U**, **E13U** i **E15U**, za wyjątkiem parkingów podziemnych,
  - d) obiekty i urządzenia usług publicznych,
  - e) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń parkowa, obiekty i urządzenia małej architektury,
  - g) dojazdy, place, chodniki,

h) stałe i tymczasowe urządzenia reklamowe, oraz obiekty o których mowa w § 2 pkt 22,

2) zakaz lokalizacji:

a) obiektów i urządzeń o funkcji produkcyjnej oraz wyłącznie magazynowej,

b) obiektów i urządzeń produkcji rolniczej, zwierzęcej i ogrodniczej,

c) wszelkiego rodzaju użytkowania, których uciążliwość wykracza poza obrys działki, na której są zlokalizowane,

d) placów składowych, składowisk odpadów,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) wysokość zabudowy nie może być większa niż:

- budynki i budowle – 12,5 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki nie może być mniejszy niż 20 %,

d) z zastrzeżeniem ust. 3 dla nowych budynków konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu.

2. Dla terenów zabudowanych położonych po zachodniej stronie ulicy 1 Maja nie obowiązują wskaźniki wymienione w ust. 1 pkt 3 lit. b, c.

3. Na terenach na których nie oznaczono na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustala się konieczność nawiązania nowych budynków do linii zabudowy budynków istniejących w sąsiedztwie położonych w tej samej pierzei placu lub ulicy.

### § 17. Tereny usług publicznych

Z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 4 dla terenów o symbolach **UP** o podstawowym przeznaczeniu dla usług publicznych ustala się:

1) przeznaczenie dopuszczalne:

a) na terenie o symbolu **E1UP** wyłącznie obiekt istniejących usług oświaty,

b) na terenie o symbolu **E3UP** wyłącznie obiekt kultu religijnego i zagospodarowania terenów związane z tym obiektem,

c) na terenie o symbolu **E2UP** – obiekty związane z usługami oświaty oraz związane z funkcjonowaniem hali sportowej, w tym pomieszczenia usług handlu i gastronomii,

2) zakaz lokalizacji:

a) na terenie o symbolu **E3UP** wszelkiego rodzaju nowych budynków,

b) na terenie o symbolu **E2UP** – obiektów niezwiązanych z podstawową funkcją terenu,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: konieczność zachowania istniejącej powierzchni zabudowy na terenach o symbolach **E1UP** i **E3UP** oraz możliwość rozbudowy budynków istniejących na terenie o symbolu **E2UP** o 20% ich dotychczasowej powierzchni zabudowy, bez podwyższania ich wysokości.

### § 18. Tereny sportu i rekreacji z zabudową kubaturową

Dla terenów o symbolach **US1** o podstawowym przeznaczeniu dla usług sportu i rekreacji z zabudową kubaturową ustala się:

1) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) mieszkania i budynki mieszkalne jako uzupełnienie zabudowy sportowo-rekreacyjnej pod warunkiem, że użytkowania te wraz z dojazdami i parkingami nie będą zajmowały więcej niż 10 % powierzchni działki przeznaczonej do zabudowy,
  - b) obiekty i urządzenia obsługi terenów sportowych, rekreacyjnych i imprez okolicznościowych, w tym pomieszczenia hotelowe oraz usługi gastronomiczne,
  - c) zieleń parkowa, zadrzewienia, obiekty i urządzenia małej architektury,
  - d) miejsca parkingowe, garaże dla samochodów osobowych i sprzętu sportowo-rekreacyjnego i obsługi terenów,
  - e) dojazdy, place, chodniki,
  - f) obiekty tymczasowe związane z organizacją imprez sportowo-rekreacyjnych,
  - g) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz lokalizacji:
- a) obiektów i urządzeń o funkcji produkcyjnej oraz wyłącznie magazynowej,
  - b) obiektów i urządzeń produkcji rolniczej, zwierzęcej i ogrodniczej,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) wysokość zabudowy nie może być większa niż:
    - budynki i budowle na terenach położonych poniżej 550 m n.p.m. – 14,5 m,
    - budynki i budowle na terenach położonych powyżej 550 m n.p.m. – 9,0 m,
    - obiekty małej architektury – 6,0 m,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40%,
  - c) w ramach działki przeznaczonej do zabudowy zachowanie co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej,
  - d) przy lokalizacji zabudowy i urządzeń należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy pokazane na rysunku planu.

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

Dla zbiorów terenów o symbolach **US2** o podstawowym przeznaczeniu dla sportu i rekreacji z budowlami i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) wszelkiego rodzaju urządzenia służące uprawianiu sportu i o charakterze rekreacyjnym,
  - b) tymczasowe obiekty budowlane związane ze sportem i rekreacją oraz o funkcji gastronomicznej,
  - c) nartostady, narciarskie stoki slalomowe i zjazdowe, trasy zjazdowe dla rowerów itp.,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) nowych budynków,
  - b) budowli niezwiązanych ze sportem i rekreacją oraz infrastrukturą telekomunikacyjną,
  - c) dojazdów, parkingów,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż:
    - budowle na terenach położonych poniżej 550 m n.p.m. – 14,5 m,
    - budowle na terenach położonych powyżej 550 m n.p.m. – 9,0 m,



- b) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych nie może przekraczać 4,5 m,
- c) powierzchnia dla lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie może przekraczać 5% powierzchni działki przeznaczonej do zabudowy,
- d) powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić minimum 80 % powierzchni działki przeznaczonej do zabudowy.

### **§ 20. Tereny zabudowy agroturystycznej i zagrodowej**

Dla zbiorów terenów o symbolach **RM** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy agroturystycznej i zagrodowej ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) wolnostojące budynki jednorodzinne w ramach zabudowy zagrodowej,
  - b) obiekty i urządzenia rekreacyjne związane z funkcją agroturystyczną gospodarstwa rolnego, oraz rolnicze wykorzystanie gruntów w gospodarstwach rolnych i agroturystycznych,
  - c) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) dojazdy, place, parkingi, garaże,
  - e) ogrody, obiekty i urządzenia małej architektury,
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów i urządzeń produkcyjnych niezwiązanych z rolnictwem,
  - b) baz transportowych i stacji obsługi pojazdów,
  - c) upraw ogrodniczych w szklarniach i namiotach foliowych,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż:
    - budynki i budowle na terenach położonych poniżej 550 m n.p.m. – 10,0 m,
    - budynki i budowle na terenach położonych powyżej 550 m n.p.m. – 9,0 m,
    - obiekty małej architektury – 6,0 m,
  - b) w ramach działki siedliskowej zachowanie co najmniej 40 % powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) konieczność stosowania geometrii dachów kalenicowych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ , oraz  $20^{\circ} \div 75^{\circ}$  w przypadku realizacji dachu mansardowego,
  - d) maksymalna powierzchnia działki siedliskowej - 40 %,

### **§ 21. Tereny rolnicze**

Dla zbiorów terenów o symbolach **R** o podstawowym przeznaczeniu jako tereny rolnicze ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) dojazdy do nieruchomości, ścieżki rowerowe i spacerowe, trasy narciarskie,
  - b) zadrzewienia śródpolne oraz aleje wzdłuż dróg gospodarczych,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) możliwość modernizacji i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich, z zachowaniem przepisów § 20 pkt 3 lit. a÷d,
  - e) tymczasowe urządzenia związane z produkcją rolną,
- 2) zakaz:
  - a) lokalizacji nowych budynków,
  - b) składowania odpadów przemysłowych i komunalnych,

c) wykonywania robót ziemnych zmieniających ukształtowanie terenu.

## § 22. Tereny łąk i pastwisk

Dla zbiorów terenów o symbolach **ZŁ** o podstawowym przeznaczeniu dla łąk i pastwisk ustala się:

1) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zbiorniki wodne i stawy,
- b) ścieżki rowerowe i spacerowe,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

2) zakaz:

- a) lokalizacji nowych budynków,
- b) zalesienia (poza pojedynczymi nasadzeniami drzew),
- c) lokalizacji dróg o trwałej nawierzchni, parkingów, utwardzonych placów,
- d) eksploatacji surowców.

## § 23. Tereny lasów i zadrzewień

Dla zbiorów terenów o symbolach **ZL**, których przeznaczenie podstawowe to lasy i zadrzewienia. Dla tych terenów ustala się:

1) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) istniejące dojazdy do nieruchomości, ścieżki rowerowe, szlaki turystyczne i ścieżki spacerowe w miejscach wyznaczonych,
- b) urządzenia i obiekty małej architektury związane z obsługą turystyki rowerowej oraz urządzenia i obiekty służące gospodarce leśnej,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

2) zakaz lokalizacji:

- a) wszelkiego rodzaju obiektów kubaturowych trwale związanych z gruntem, za wyjątkiem budynków i budowli związanych z gospodarką leśną,
- b) dróg o trwałej nawierzchni, parkingów, utwardzonych placów,

3) Wysokość obiektów małej architektury i obiektów służących gospodarce leśnej nie może być większa niż 6,0 m.

## § 24. Tereny zieleni urządzonej

Z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 6 dla zbiorów terenów o symbolach **ZP** o podstawowym przeznaczeniu dla zieleni urządzonej ustala się:

1) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) obiekty i urządzenia małej architektury, szalety,
- b) ciągi piesze i ścieżki spacerowe,
- c) podziemne sieci infrastruktury technicznej,
- d) obiekty małej gastronomii, estrady, kręgi taneczne,
- e) na terenach o symbolach **E8ZP** i **E11ZP** tymczasowe urządzenia sportowo-rekreacyjne i rozrywkowe,
- f) na terenach o symbolach **E2ZP** i **E3ZP** parkowanie samochodów w trakcie organizacji imprez rozrywkowych,

2) zakaz lokalizacji:

- a) wszelkiego rodzaju obiektów tymczasowych niezwiązanych z imprezami organizowanymi na terenach o symbolach **ZP**,

- b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - c) dróg, parkingów.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6,0 m, za wyjątkiem tymczasowych urządzeń wymienionych w pkt 1 lit. e,
  - b) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 10 % powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę.

## § 25. Tereny komunikacji

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

- 1) **KDZ** dla drogi publicznej klasy „zbiorcza”,
- 2) **KDL** dla drogi publicznej klasy „lokalna”
- 3) **KDD** dla drogi publicznej klasy „dojazdowa”,
- 4) **KDX** dla ciągów pieszojezdnych,
- 5) **KDW** dla dróg wewnętrznych.

2. Dla dróg wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) linie rozgraniczające zgodnie z § 9 ust. 2 i ust. 3
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) chodniki, ścieżki rowerowe, urządzenia małej architektury,
  - c) szpalery drzew niskopiennych w rejonach nie kolidujących z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem podziemnym,
  - d) dojazdy do budynków drogami o symbolach **KDW** pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych poza przystanków autobusowych,
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) ścieżki rowerowe należy realizować o szerokości : jednokierunkowe minimum 1,5 m; dwukierunkowe minimum 2,0 m,
  - b) skrzyżowania ścieżek rowerowych z drogami należy wykonać, jako pasy wydzielone przy przejściach dla pieszych.

3. Ustala się tereny o symbolach **KDP** jako tereny wydzielone parkingów dla samochodów osobowych w poziomie terenu lub zbiorowe na terenach o symbolach **H1KDP** i **H2KDP** jako parkingi podziemne i nadziemne, których wysokość nie będzie większa niż 9,0 m.

4. W ramach budynków parkingów, o których mowa w ust. 3 możliwa jest realizacja pomieszczeń usługowych i administracyjnych.

5. Wskazuje się tereny o symbolach **KP** jako wydzielone tereny komunikacji pieszej, na których ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych trwale połączonych z gruntem,
- 2) możliwość lokalizacji obiektów o których mowa w § 2 pkt 22.

6. Ustala się możliwość kontynuacji tras narciarskich poprzez przejazdy przez drogi o których mowa w ust. 1 za wyjątkiem drogi o symbolu **KDZ** .

7. Wzdłuż terenu o symbolu **E4KDZ** ustala się możliwość budowy kanału przeciwpowodziowego wkomponowanego w układ przestrzeni publicznej ulicy Kolejowej.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA NIEKTÓRYCH TERENÓW**

§ 26. 1. W przypadkach zmiany ogrodzeń lub budowy nowych na terenach przylegających do dróg o symbolach **KDZ**, **KDD** i **KDX** konieczność ich usytuowania w liniach rozgraniczających zgodnie z § 9 ust. 2.

2. W przypadku budynków i ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się możliwość rozbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków od krawędzi dróg.

3. Ustala się możliwość budowy bezkolizyjnego przejścia dla pieszych pod lub nad drogą o symbolu **E4KDZ** pomiędzy terenami o symbolach **E13U** i **D1US2**.

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

#### **Rozdział 5. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

- 1) tereny o symbolach **MW**, **MN1** i **UM** – 30 %
- 2) tereny o symbolach **U**, **US1**, **RM** i **UP** – 20 %
- 3) pozostałe tereny objęte planem nie wymienione w pkt 1 i w pkt 2 – 5 %.

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

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wisły.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Wisły

**Janusz Podzorski**



## Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/293/2012

## RADY MIASTA WISŁY

z dnia 27 września 2012 r.

LP.	NR UWAGI	DATA WPŁYWU UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA WISŁY W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIUWZGLĘDNIONA	
Uwagi z I wyłożenia od 2 stycznia 2012 r. do 31 stycznia 2012 r. , zbieranie uwag do 14 lutego 2012 r.								
1	12	13.02.2012	Wnosi o zniesienie zapisu o częściowej ochronie konserwatorskiej, badaniach i nadzorze archeologicznym	5862/2, 132/17 132/10 175/6, 21/2 148/8, 5965	E6UM - tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej, E4U - tereny zabudowy usługowej		•	Zapisy zostały wprowadzone do planu poprzez uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków jako warunek pozytywnego uzgodnienia planu
2	14	13.02.2012	Wnioskuje o umożliwienie dostępu do drogi publicznej poprzez wprowadzenie drogi bocznej	21/2	E6UM - tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej		•	Istnieje możliwość realizacji dojazdu wg uzgodnień z właścicielem sąsiedniej parceli
3	15	13.02.2012	Wnioskuje o zrezygnowanie z zapisu poziomu parteru budynków na wysokości 1,5 m od obecnego poziomu terenu	21/2 142/8 5965	E6UM - tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej, E4U - tereny zabudowy usługowej		•	Przepis musi być zachowany w planie gdyż wynika z uzgodnienia z RZGW Gliwice dot. terenów zagrożonych powodziowych
4	16	14.02.2012	Wnosi o umożliwienie realizacji zabudowy zagrodowej lub agroturystycznej	146/1, 155/7	D2R - tereny rolnicze		•	Tereny zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta wskazane są jako rolnicze bez zabudowy, stąd projekt planu nie może przewidywać zabudowy na wnioskowanej parceli
5	17	13.02.2012	Sprzeciw wobec zmiany sposobu użytkowania terenów leśnych na tereny usług sportu	-	US1 - tereny sportu i rekreacji z zabudową kubaturową US2 - tereny sportu i rekreacji z urządzeniami sportowo - rekreacyjnymi		•	Planowane przekształcenie terenów jest zgodne z kierunkami rozwoju miasta Wisły ustalonymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta
6	19	13.02.2012	Wnioskuje o zmianę zapisu dotyczącego lokalizacji parteru nowych budynków na wysokości 1,5 m nad poziomem terenu	5961, 5962, 167/2	E4U i E8U - tereny zabudowy usługowej		•	Przepis musi być zachowany w planie gdyż wynika z uzgodnienia z RZGW Gliwice na terenach zagrożonych powodziowych
Uwagi z II wyłożenia od 26 marca 2012 r. do 24 kwietnia 2012 r. , zbieranie uwag do 8 maja 2012 r.								
7	1	26.03.2012	Proponuje zmianę przebiegu drogi H1KDL na nieruchomości, której jest właścicielem	245/10, 245/11	H1KDL – publiczna droga lokalna		•	Zrezygnowano z publicznej drogi lokalnej H1KDL.
8	5	19.04.2012	Proponuje zmianę §15 pkt 1 lit. b tekstu planu poprzez zwiększenie do 80% udziału pomieszczeń mieszkalnych	223/27	H1UM – tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej		•	Uwaga nie może być uwzględniona w planie, gdyż byłoby to niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

			w zabudowie mieszkaniowo - usługowej					przestrzennego miasta Wisła. Uwzględnienie przeznaczenia 80% udziału pomieszczeń mieszkalnych w budynkach powodowałoby zmianę kierunku ustalonego w studium na mieszkaniowy, co jest niezgodne z polityką przestrzenną ustaloną w studium, w której w centrum miasta preferuje się rozwój usług.
9	6	04.05.2012	Proponuje zmienić słowo „możliwość” na „priorytet” w treści tekstu uchwały dotyczącego pasażu pieszego	-	E4KP - tereny komunikacji pieszej		•	W planie nie ma możliwości ustalenia priorytetów realizacji zadań publicznych
10	7	08.05.2012	Wnosi o zmianę kategorii terenu 2ZPN i 3ZPN na U	44/1, 48/1	-		•	Uwaga znajduje się poza obszarem planu wyłożonego do publicznego wglądu
Uwagi z III wyłożenia od 25 czerwca 2012 r. do 23 lipca 2012 r. , zbieranie uwag do 6 sierpnia 2012 r.								
11	1	03.08.2012 r.	Wnosi o zmianę przeznaczenia w projekcie planu miejscowego na działki budowlane.	1824/7 1707/182	H4 R – tereny rolnicze H2 RM - tereny zabudowy agroturystycznej i zagrodowej		•	Uwaga nie może być uwzględniona gdyż zmiana projektu planu byłaby niezgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/293/2012

RADY MIASTA WISŁY

z dnia 27 września 2012 r.

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

Budowa wodociągów i kanalizacji sanitarnej oraz budowa dróg wraz z dokumentacją projektową może pochłonąć nakłady w wysokości prawie 1,5 mln zł. Natomiast konieczność wykupu gruntów pod realizację infrastruktury technicznej może być wydatkiem rzędu ok. 0,9 mln zł. Mając na uwadze wielkość budżetu gminy na 2012 rok, można stwierdzić, iż wydatki inwestycyjne nie powinny być zbyt dużym obciążeniem dla gminy.

Biorąc pod uwagę wysokość dochodów własnych gminy (na podstawie planów budżetów z lat 2008 – 2012) można stwierdzić, iż finansowanie inwestycji nastąpi z środków własnych gminy.