

# UCHWAŁA NR XLI/405/2010

## RADY GMINY WYRY

z dnia 20 stycznia 2010 r.

### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) na wniosek Wójta Gminy **Rada Gminy Wyry** uchwała:

### Rozdział 1

#### Przepisy ogólne

##### § 1. 1. Treść uchwały zawiera:

- 1) Przepisy ogólne
- 2) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 3) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami (1MNU ÷ 117MNU, 1aMNU, 7aMNU, 15aMNU, 16aMNU) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów
- 4) Teren zabudowy letniskowej (MNL) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
- 5) Tereny zabudowy usługowej (1UAC ÷ 3UAC) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów
- 6) Tereny zabudowy usługowej (UA, UO, UK/UZ, UO/UZ, UZ, 1U ÷ 8U) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów
- 7) Tereny sportu i rekreacji (1US ÷ 4US) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów
- 8) Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (1PU ÷ 10PU) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów
- 9) Tereny ośrodków produkcji gospodarki hodowlanej, rolnej i ogrodniczej (1RP ÷ 3RP) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów
- 10) Tereny rolnicze i ogrodnicze (1RO ÷ 6RO) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów
- 11) Tereny rolnicze (1R ÷ 55R, 2aR) oraz tereny rolnicze położone w dolinach cieków wodnych (1R/WS ÷ 20R/WS) – przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów
- 12) Tereny lasów (1ZL ÷ 16ZL) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów
- 13) Teren zieleni urządzonej (ZP) – przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu
- 14) Teren ogródków działkowych (ZD) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- 15) Tereny cmentarzy (1ZC, 2ZC) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów
- 16) Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (1WS ÷ 8WS) – przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów
- 17) Tereny dróg publicznych KDG1/2, KDZ1/2, 1KDL1/2 ÷ 5KDL1/2, 1KDD1/2 ÷ 12KDD1/2, 1KDD ÷ 15KDD) oraz dróg wewnętrznych (1KDW ÷ 38 KDW) – przeznaczenie oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
- 18) Teren kolei (KK) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
- 19) Tereny parkingów (1KS, 2KS) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki zagospodarowania terenów
- 20) Tereny infrastruktury technicznej (1K, 2K, G) – przeznaczenie oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy
- 21) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 22) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- 23) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 24) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- 25) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych
- 26) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym
- 27) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
- 28) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
- 29) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu miejscowego
- 30) Przepisy końcowe

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą uwarunkowania wynikające z wymogów art.15 ust.2 pkt 7, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawartych dotyczące:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry – zwana dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

4. Na rysunek planu składają się:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:2000, pomniejszony do skali 1:4000, obowiązujący w zakresie określonym niniejszą uchwałą i stanowiący jej integralną część z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry” w formie załącznika graficznego nr 1.

5. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Wyry o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych po jego wyłożeniu do publicznego wglądu,
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

6. Plan jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry” zatwierdzonego uchwałą nr XII/83/2003 Rady Gminy Wyry z dnia 26 listopada 2003r. z późn. zm.

**§ 2.** W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy odrębne.

**§ 3. 1.** Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
- 3) granice strefy „K” ochrony krajobrazu,
- 4) granice strefy „E” ochrony ekspozycji,
- 5) granice terenu służącego organizacji imprez masowych,
- 6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) symbole terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określające przeznaczenia oraz zasady ich zagospodarowania, o których mowa w §5 oraz numery porządkowe wyróżniające je spośród innych terenów,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 9) obiekty posiadające wartości dla historii i kultury gminy,
- 10) oznaczenia informacyjne:
  - a) granice administracyjne gminy,
  - b) granica terenu górniczego,
  - c) granica obszaru górniczego,
  - d) granice terenów zamkniętych,
  - e) granice strefy sanitarno – ochronnej cmentarza,
  - f) strefa od kolei,
  - g) obszary płytkiej eksploatacji,
  - h) wychodnie uskoków,
  - i) chodniki górnicze o głębokości 0 – 40m,
  - j) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
  - k) stanowiska archeologiczne,
  - l) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - m) strefy od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 i 20kV,
  - n) strefa od gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia.

**§ 4. 1.** Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie (bez bliższego określenia) – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym określającym jego przeznaczenie oraz dodatkowo numerem porządkowym wyróżniającym go spośród innych terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym, realizowanym samodzielnie lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym na zasadach określonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały;
- 2) terenie inwestycji – należy przez to rozumieć granice działki budowlanej lub terenu, w szczególności obejmującego kilka sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, wskazane przez inwestora w projekcie budowlanym, stanowiącym podstawę do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę;

- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeważający sposób użytkowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć użytkowanie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie;
- 5) zabudowa usługowa użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną na potrzeby administracji publicznej, kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu (na zasadach określonych w niniejszej uchwale), gastronomii, turystyki, hoteli, sportu, obsługi pasażerów w transporcie drogowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji, w tym także budynki biurowe i socjalne;
- 6) usługach wieloprofilowych – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą mieszkańców, typu: poczta, bank, drobne rzemiosło, gastronomia, usługi kultury, administracji, zdrowia, handlu; hotel, motel;
- 7) nieuciążliwych działalnościach usługowo – wytwórczych – należy przez to rozumieć działalności nie powodujące zanieczyszczenia, spełniające standardy emisyjne,
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku; nie dotyczy to elementów architektonicznych typu: gzyms, okap dachu, balkon oraz schodów i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 9) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć roślinność powstałą w wyniku celowej działalności człowieka służącą celom o funkcjach wypoczynkowej, zdrowotnej, bądź estetycznej (zadrzewienia, zakrzewienia, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, ogrody przydomowe itp.);
- 10) wewnętrznej obsługi komunikacyjnej – należy przez to rozumieć nieoznaczone na rysunku planu dojazdy do działek budowlanych nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, realizowane na koszt właścicieli;
- 11) strefie sanitarno – ochronnej cmentarza – należy przez to rozumieć obszar określony w oparciu o przepisy odrębne i wyznaczony na rysunku planu;
- 12) strefie ekotonowej – należy przez to rozumieć obszar przejściowy między różnymi biocenozami charakteryzujący się podwyższoną bioróżnorodnością;
- 13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami kubaturowymi do powierzchni terenu lub terenu inwestycji;
- 14) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 5. 1.** Wyznacza się tereny o niżej określonym przeznaczeniu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami oznaczone symbolami 1MNU ÷ 118MNU, 1aMNU, 7aMNU, 15aMNU, 16aMNU
- 2) teren zabudowy lotniskowej oznaczony symbolem MNL
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1UAC ÷ 3UAC
- 4) teren zabudowy usługowej administracji oznaczony symbolem UA

- 5) teren zabudowy usługowej oświaty oznaczony symbolem UO
- 6) teren zabudowy usługowej kultu religijnego i zdrowia oznaczony symbolem UK/UZ
- 7) teren zabudowy usługowej oświaty, edukacji i zdrowia oznaczony symbolem UO/UZ
- 8) teren zabudowy usługowej zdrowia oznaczony symbolem UZ
- 9) tereny zabudowy usług wieloprofilowych oznaczone symbolami 1U ÷ 8U
- 10) tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami 1US ÷ 4US
- 11) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1PU ÷ 10PU
- 12) tereny ośrodków produkcji gospodarki hodowlanej, rolnej i ogrodniczej oznaczone symbolami 1RP ÷ 3RP
- 13) tereny rolnicze i ogrodnicze oznaczone symbolami 1RO ÷ 6RO
- 14) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R ÷ 55R, 2aR
- 15) tereny rolnicze położone w dolinach cieków wodnych oznaczone symbolami 1R/WS ÷ 20R/WS
- 16) tereny lasów oznaczone symbolami 1ZL ÷ 16ZL
- 17) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP
- 18) teren ogródków działkowych oznaczony symbolem ZD
- 19) tereny cmentarzy oznaczone symbolami 1ZC, 2ZC
- 20) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami 1WS ÷ 8WS
- 21) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDG1/2, KDZ1/2, 1KDL1/2 ÷ 5 KDL1/2, 1KDD1/2 ÷ 12KDD1/2, 1KDD ÷ 15KDD
- 22) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW ÷ 38KDW
- 23) tereny parkingów oznaczone symbolami 1KS, 2KS
- 24) teren kolei oznaczony symbolem KK
- 25) tereny oczyszczalni ścieków oznaczone symbolami 1K, 2K
- 26) teren stacji redukcyjno – pomiarowej gazu oznaczony symbolem G.

2. Tereny, o których mowa w ust.1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego – na zasadach określonych w dalszych przepisach planu.

### Rozdział 3

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami (1MNU ÷ 118MNU, 7aMNU, 15aMNU, 16aMNU) przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§ 6.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU ÷ 118MNU, 7aMNU, 15aMNU, 16aMNU jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi usługami.

2. Przeznaczenie dopuszczalne terenów, o których mowa w ust. 1, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 115 MNU, obejmuje:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do czterech mieszkań w budynku,
- 2) zabudowę zagrodową,
- 3) zabudowę zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem zakładów karnych,

- 4) zabudowę usługową użyteczności publicznej,
- 5) nieuciążliwe działalności usługowo – wytwórcze,
- 6) obiekty i budynki gospodarcze,
- 7) garaże,
- 8) miejsca postojowe,
- 9) wewnętrzną obsługę komunikacyjną,
- 10) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 ust. 1 pkt 9.

3. Przeznaczenie dopuszczalne terenu oznaczonego symbolem 115MNU obejmuje:

- 1) agroturystykę,
- 2) hodowlę koni,
- 3) obiekty gospodarcze, wiaty, magazyny i inne związane z funkcją, hodowlaną,
- 4) obiekty i terenowe urządzenia związane z rekreacją konną,
- 5) małą architekturę wzbogacającą funkcję agroturystyczną,
- 6) garaże,
- 7) miejsca postojowe,
- 8) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

**§ 7. 1.** Dla terenów, o których mowa w §6, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 115MNU, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) forma zabudowy mieszkaniowej – zabudowa wolnostojąca i bliźniacza,
- 2) usługi, o których mowa w § 6 ust.1:
  - a) mogą być realizowane w budynkach mieszkalnych lub w budynkach samodzielnych,
  - b) powinny niekonfliktowo współistnieć z funkcją mieszkaniową realizowaną na sąsiednich działkach, co oznacza m. in., że skutki prowadzenia tej działalności nie mogą w żadnej formie naruszać prywatności lub bezpieczeństwa sąsiadujących nieruchomości, pogarszać estetyki otoczenia ani stwarzać uciążliwości, szczególnie w postaci wytwarzania hałasu,
- 3) działalności, o których mowa w § 6 ust.2 pkt.5:
  - a) mogą być prowadzone w budynkach mieszkalnych lub w budynkach samodzielnych,
  - b) powinny niekonfliktowo współistnieć z funkcją mieszkaniową realizowaną na sąsiednich działkach, co oznacza m. in., że skutki prowadzenia tej działalności nie mogą w żadnej formie naruszać prywatności lub bezpieczeństwa sąsiadujących nieruchomości, pogarszać estetyki otoczenia ani stwarzać uciążliwości, szczególnie w postaci wytwarzania hałasu,
- 4) powierzchnia całkowita lokalu użytkowego wbudowanego w budynek mieszkalny nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 5) łączna wielkość powierzchni zabudowy powierzchni terenu inwestycji – max 40%,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu inwestycji – min 30%,

7) wysokość:

- a) budynków, o których mowa §6 ust. 1 i 2 pkt 1-3 – max 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0m,
- b) pozostałych budynków i obiektów – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7,0m,

8) geometria dachów:

- a) budynków, o których mowa §6 ust. 1 i 2 pkt 1 - 5 – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci  $20^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu wiaty i zadaszenia,
- b) pozostałych budynków i obiektów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do  $45^{\circ}$ , z dopuszczeniem dachów jednospadowych i płaskich,

9) utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) wszelkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi,
- b) zmiany formy obiektu i geometrii dachu wynikające z potrzeb funkcjonalnych oraz rozwiązań architektonicznych winny zachowywać spójność cech architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych,

10) utrzymuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną z możliwością przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) wszelkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi,
- b) zmiany formy obiektu i geometrii dachu wynikające z potrzeb funkcjonalnych oraz rozwiązań architektonicznych winny zachowywać spójność cech architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych,

11) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §41 ust.2.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 115MNU ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) forma zabudowy mieszkaniowej – zabudowa wolnostojąca,

2) wysokość:

- a) budynków mieszkalnych – max 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0m,
- b) pozostałych budynków i obiektów – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7,0m,

3) geometria dachów:

- a) budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci  $20^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu wiaty i zadaszenia,
- b) pozostałych budynków i obiektów – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do  $45^{\circ}$ , z dopuszczeniem dachów o innej geometrii związanej z realizacją funkcji hodowlanej,

4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – max 40%,

5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu inwestycji – min. 30%,

6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych,

o których mowa w §41 ust.2,

- 7) utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów oraz zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu zasady, że wszystkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu,
- 8) formy i geometrie dachów oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany, z zachowaniem spójnego charakteru zespołu zabudowy.

3. Dla terenów zabudowy, o których mowa w §6 obowiązują:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 21,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 22,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w Rozdziale 23.

## **Rozdział 4**

### **Teren zabudowy letniskowej (MNL) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

**§ 8.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem MNL jest zabudowa o charakterze rekreacyjnym, sezonowym w formie niewielkiego obiektu kubaturowego lub altany.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) zieleń urządzonej,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

**§ 9.** 1. Dla terenu, o którym mowa w §8 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max 2 %,
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – min 80%,
- 3) wysokość budynku: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6,0m,
- 4) geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 20°-45°,
- 5) dopuszczenie ogrodzenia terenu wyłącznie ogrodzeniem z elementów ażurowych.

2. Dla terenu zabudowy, o którym mowa w §8 obowiązują:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 21,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 22.

## **Rozdział 5**

### **Tereny zabudowy usługowej (1UAC ÷ 3UAC) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§ 10.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UAC ÷ 3UAC jest zabudowa usługowa użyteczności publicznej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) zieleń urządzonej,
- 2) garaże,



- 3) miejsca postojowe,
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 11. 1.** Dla terenów, o których mowa w §10 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – max 70%,
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu inwestycji – min. 15%,
- 3) wysokość:
  - a) zabudowy usługowej użyteczności publicznej – min 2 do max 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,0m,
  - b) budynków garaży – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7,0m,
- 4) geometria dachów:
  - a) zabudowy usługowej użyteczności publicznej – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 20°-45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu wiaty i zadaszenia,
  - b) budynków garaży – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i płaskich,
- 5) kształtowanie zabudowy podkreślającej jej centrotwórczy charakter ze szczególnym uwzględnieniem walorów estetycznych, w tym akcentowanie narożników i fragmentów obiektów – wynikające z rozwiązań architektonicznych i widoczności w perspektywie ciągów komunikacyjnych,
- 6) gabaryty oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany, z zachowaniem spójnego charakteru i stylu architektonicznego zabudowy,
- 7) Ustala się zakaz realizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - b) obiektów handlowych o formie halowej,
- 8) od strony ul. Pszczyńskiej ustala się zakaz:
  - a) lokalizacji zapleczy usług,
  - b) lokalizacji wjazdów do garaży indywidualnych; dopuszczenie wyłącznie wjazdów do garaży podziemnych,
- 9) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §41 ust.2.
  2. Dla terenów zabudowy, o których mowa w §10 obowiązują:
    - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 21,
    - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 22.

## **Rozdział 6**

### **Tereny zabudowy usługowej (UO, UA, UK/UZ, UO/UZ, UZ, 1U÷ 8U) –przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§ 12. 1.** Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami UO, UA, UK/UZ, UO/UZ, UZ, 1U÷ 8U jest:

- 1) UO – zabudowa usługowa oświaty,
- 2) UA – zabudowa usługowa administracji,
- 3) UK/UZ – zabudowa usługowa kultu religijnego i zdrowia,
- 4) UZ – zabudowa usługowa zdrowia,
- 5) 1U, 3U, 4U, 6U, 8U – zabudowa usług wieloprofilowych,
- 6) 2U – zabudowa usługowa związana z utrzymaniem bezpieczeństwa i porządku publicznego typu: posterunek policji, straż pożarna oraz usługi gastronomii.

2. Przeznaczenie dopuszczalne terenów obejmuje:

- 1) zabudowę mieszkaniową towarzyszącą funkcji podstawowej,
- 2) zieleń urządzoną wraz z małą architekturą, w tym place zabaw dla dzieci,
- 3) urządzenia sportu i rekreacji,
- 4) garaże,
- 5) miejsca postojowe,
- 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 13. 1.** Dla terenów, o których mowa w §12 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów oraz zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu zasady, że wszystkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu,
- 2) dopuszcza się zmiany formy obiektów i geometrii dachów wynikające z potrzeb funkcjonalnych oraz rozwiązań architektonicznych przy zachowywaniu warunku o którym mowa w pkt 3,
- 3) formy i geometrie dachów oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany, z zachowaniem spójnego charakteru zespołu zabudowy,
- 4) wysokość:
  - a) zabudowy usługowej – max 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,0m, z wykluczeniem usługi kultu religijnego zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem UK/UZ, z uwagi na specyfikę obiektu,
  - b) budynków garaży – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7,0m,
- 5) geometria dachów budynków: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i płaskich, dla usługi kultu religijnego, zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem UK/UZ, dopuszcza się inne geometrie dachu z uwagi na specyfikę obiektu,
- 6) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – max 60%,
- 7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – min. 30%,
- 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §41 ust.2,
- 9) ogrodzenia widoczne od strony drogi publicznej należy wykonać w dostosowaniu do rozwiązań materiałowych i kolorystycznych architektury budynków.

**§ 14. 1.** Przeznaczeniem podstawowym terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U jest zabudowa

usługowa, obejmująca usługi takie jak: administracja, handel detaliczny, kultura, rozrywka, gastronomia, edukacja, zdrowie, hotel, zajazd, centra konferencyjne, wystawiennictwo, obrót płodami rolnymi, z wykluczeniem stacji paliw, handlu hurtowego, skupu surowców wtórnych, komisów samochodowych, wszelkich składów, magazynów i baz, funkcji przemysłowych oraz innych mogących przyczynić się do obniżenia wartości kulturowych zespołu dawnego dworu.

2. Przeznaczenie dopuszczalne terenu obejmuje:

- 1) zabudowę mieszkaniową towarzyszącą funkcji podstawowej,
- 2) zieleń urządzoną wraz z małą architekturą,
- 3) miejsca postojowe,
- 4) garaże wyłącznie jako wbudowane w obiekt,
- 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

**§ 15. 1.** Dla terenu, o którym mowa w §14 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) gabaryty oraz rozwiązania architektoniczne budynków, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany, z zachowaniem spójnego charakteru zespołu zabudowy,
- 2) geometria dachów budynków: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30°-45°,
- 3) wysokość żadnego planowanego obiektu nie może przekroczyć wysokości obiektów istniejących,
- 4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – max 40%,
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu inwestycji – min. 30%,
- 6) nakaz zapewnienia czasowych miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §41 ust.2.

**§ 16. 1.** Przeznaczeniem podstawowym terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem UO/UZ jest zabudowa usługowa oświaty, edukacji i zdrowia.

2. Przeznaczenie dopuszczalne terenu obejmuje:

- 1) zabudowę mieszkaniową towarzyszącą funkcji podstawowej,
- 2) zieleń urządzoną wraz z małą architekturą,
- 3) urządzenia sportu i rekreacji,
- 4) garaże,
- 5) miejsca postojowe,
- 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

**§ 17. 1.** Dla terenu, o którym mowa w §16 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – max 60%,
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – min. 20%,
- 3) formy i geometrie dachów oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany, z zachowaniem spójnego charakteru zespołu zabudowy,
- 4) geometria dachów budynków: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i płaskich,

- 5) wysokość budynków – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0m,
- 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §41 ust.2.

**§ 18.** 1. Dla terenów zabudowy, o których mowa w § 12, 14 i 16 obowiązują:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 21,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 22,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w Rozdziale 23.

## **Rozdział 7**

### **Tereny sportu i rekreacji ( 1US ÷ 4US) przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§ 19.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1US, 3US i 4US są terenowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) zabudowę usługową gastronomii,
- 2) pola namiotowe, kempingowe i biwakowe,
- 3) obiekty zaplecza administracyjno – socjalnego,
- 4) zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym,
- 5) miejsca postojowe,
- 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

**§ 20.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2US są obiekty i terenowe urządzenia sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) zabudowę usługową gastronomii,
- 2) zabudowę usługową handlu (akcesoria sportowe, pamiątki),
- 3) zaplecze administracyjno – socjalne,
- 4) zaplecze noclegowe (ośrodek wypoczynkowy, hotel, schronisko młodzieżowe),
- 5) pola namiotowe, kempingowe i biwakowe,
- 6) zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym,
- 7) miejsca postojowe,
- 8) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

**§ 21.** 1. Dla terenów, o których mowa w §19 i 20 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) powierzchnia zabudowy:
  - a) dla terenów: 1US, 3US i 4US – max po 300m<sup>2</sup> dla każdego z terenów,
  - b) dla terenu 2US – max 60%,

- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu:
  - a) dla terenów: 1US, 3US i 4US – 40% poza powierzchniami boisk i ścieżek,
  - b) dla terenu 2US – min 20% poza powierzchniami boisk i ścieżek,
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) dla terenów: 1US, 2US, 3US i 4US – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 25m,
- 4) geometria dachów:
  - a) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do  $45^0$ , z dopuszczeniem dachów o innej geometrii związanej z realizacją funkcji sportowej,
- 5) nakaz kształtowania terenu poprzez:
  - a) urządzenie i utrzymywanie zespołów zieleni ozdobnej wraz z trasami spacerowymi i innymi elementami zagospodarowania,
  - b) wprowadzanie zróżnicowanej nawierzchni fakturowo, plastycznie i kolorystycznie,
  - c) wprowadzenie elementów małej architektury (oświetlenie, ławki, akcenty plastyczne itp.) o wysokich walorach plastycznych i materiałowych oraz jednolitej stylistyce,
  - d) dobór materiału roślinnego zróżnicowanego pod względem kolorystyki, pór kwitnienia, wysokości i pokroju,
  - e) dopuszczenie roślin ozdobnych obcego pochodzenia,
  - f) kształtowanie i zaakcentowanie stref wejściowych rodzajem zagospodarowania i małą architekturą,
- 6) dopuszczenie ogrodzenia terenów pod warunkiem stosowania form ażurowych,
- 7) dopuszczenie realizacji obiektów tymczasowych służących obsłudze imprez sezonowych,
- 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §41 ust.2.
  2. Dla terenów, o których mowa w § 19 i 20 obowiązują:
    - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 21,
    - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 22.

## **Rozdział 8**

### **Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług ( 1PU ÷ 10PU) przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§ 22.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU ÷ 10PU są:

- 1) obiekty produkcyjne, składy, magazyny i przetwórstwo rolne z zakazem lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w myśl obowiązujących przepisów,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w myśl obowiązujących przepisów, obejmujących:
    - instalacje do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
    - instalacje do wyłaczania eksplozyjnego,
    - instalacje do produkcji mas bitumicznych,
    - instalacje do czyszczenia, odtłuszczania lub farbowania włókien lub materiałów włókienniczych,

- instalacje do garbowania lub uszlachetniania skór,
- instalacje do produkcji paliw z produktów roślinnych,
- instalacje do spopielenia zwłok – krematoria,

2) zabudowa usługowa i handel z zakazem lokalizacji:

- a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- b) usług zdrowia i oświaty,

3) wielofunkcyjne place,

4) garaże,

5) miejsca postojowe.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) zieleń urządzoną,
- 2) wewnętrzną obsługę komunikacyjną,
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zbiorniki retencyjne i zbiorniki p.poż.

**§ 23.** 1. Dla terenów, o których mowa w §22 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – max 60%,
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – min. 30%,
- 3) wysokość obiektów produkcyjnych i magazynów – max 15m; pozostałych obiektów usługowych – max 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15m,
- 4) dopuszcza się realizację obiektów produkcyjnych i technologicznych o wysokości większej niż 15m w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi procesu produkcyjnego,
- 5) wysokość garaży – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7m,
- 6) geometria dachów:
  - a) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
- 7) forma i geometria dachów oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany i ujednolicony, z zachowaniem spójnego charakteru zabudowy,
- 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §41 ust.2.

2. Na terenach oznaczonych symbolem 2 PU, 4 PU, 6 PU, 7 PU, 8PU, 9PU i 10PU utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów oraz zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu zasady, że wszystkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu.

3. Dla terenów, o których mowa w §22 obowiązują:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 21,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 22,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w Rozdziale 23.

## Rozdział 9

### Tereny ośrodka produkcji gospodarki hodowlanej, rolnej i ogrodniczej (1RP ÷ 3RP)

**§ 24.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RP ÷ 3RP są ośrodki produkcji gospodarki hodowlanej, rolnej i ogrodniczej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) zabudowę zagrodową,
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) obiekty gospodarcze, wiaty i magazyny i inne związane funkcją hodowlaną, rolniczą i ogrodniczą,
- 4) garaże,
- 5) miejsca postojowe,
- 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

**§ 25.** 1. Dla terenów, o których mowa w § 24 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów oraz zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu zasady, że wszystkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu,
  - 2) formy i geometrie dachów, gabaryty oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany, z zachowaniem spójnego charakteru zespołu zabudowy,
  - 3) forma zabudowy mieszkaniowej – zabudowa wolnostojąca,
  - 4) geometria dachów:
    - a) budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 20°-45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu wiaty i zadaszenia,
    - b) pozostałych budynków i obiektów – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów o innej geometrii związanej z realizacją funkcji hodowlanej, rolniczej lub ogrodniczej,
  - 5) wysokość:
    - a) budynków mieszkalnych – max 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0m,
    - b) pozostałych budynków i obiektów – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7,0m, za wyjątkiem obiektów, których wysokość warunkowana jest wymogami technologicznymi,
  - 6) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – max 60%,
  - 7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu inwestycji – min. 25%,
  - 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §41 ust.2.
2. Dla terenów, o których mowa w §24 obowiązują:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 21,
  - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 22.

## Rozdział 10

### **Tereny rolnicze i ogrodnicze (1RO ÷ 6 RO) przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§ 26.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RO ÷ 6 RO jest użytkowanie rolnicze i ogrodnicze.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) zabudowę zagrodową,
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) agroturystykę,
- 4) obiekty gospodarcze, wiaty, magazyny i inne związane z funkcją rolniczą i ogrodniczą,
- 5) małą architekturę wzbogacającą funkcję agroturystyczną,
- 6) garaże,
- 7) miejsca postojowe,
- 8) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

**§ 27.** 1. Dla terenów, o których mowa w §26 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów oraz zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu zasady, że wszystkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu,
- 2) formy i geometrie dachów oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany, z zachowaniem spójnego charakteru zespołu zabudowy,
- 3) forma zabudowy mieszkaniowej – zabudowa wolnostojąca,
- 4) wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – max 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0m,
  - b) pozostałych budynków i obiektów – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7,0m,
- 5) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 20°-45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu wiaty i zadaszenia,
  - b) pozostałych budynków i obiektów – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów o innej geometrii związanej z realizacją funkcji rolniczej lub ogrodniczej,
- 6) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – max 20%;
- 7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu inwestycji – min. 60%,
- 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §41 ust.2.

2. Dla terenów, o których mowa w §26 obowiązują:



- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 21,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 22,

## **Rozdział 11**

### **Tereny rolnicze (1R ÷ 55R, 2aR) oraz tereny rolnicze położone w dolinach cieków wodnych (1R/WS ÷ 20R/WS) – przeznaczenie, oraz zasady zagospodarowania terenów**

**§ 28.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R ÷ 55R 2aR i 1R/WS ÷ 20R/WS jest użytkowanie rolnicze.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) drogi wewnętrzne,
- 2) ciągi piesze,
- 3) ścieżki rowerowe,
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 29.** 1. Dla terenów, o których mowa w §28 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz zabudowy,
- 2) utrzymanie strefy ochronnej wzdłuż wód i cieków o szer. min. 3,5 m w celu umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korycie oraz dla ochrony otuliny biologicznej cieku,
- 3) dopuszczenie realizacji obiektów hydrotechnicznych związanych z ochroną powodziową,
- 4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem prac, o których mowa w pkt.3,
- 5) dopuszczenie zadrzewień głównie jako układów pasowych wzdłuż dróg (zieleń izolacyjna), a także wzdłuż cieków wodnych z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów,
- 6) zakaz prowadzenia wszelkich prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie gruntów rolnych, ochronie przyrody, gospodarce stawowej, ochronie powodziowej, realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w § 28 obowiązują:

- 1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 22,
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w Rozdziale 23.

## **Rozdział 12**

### **Tereny lasów (1ZL ÷ 16ZL) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

**§ 30.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL ÷ 16ZL są jest utrzymanie istniejącego użytkowania terenów w postaci lasu.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki leśnej i łowieckiej,
- 2) obiekty i urządzenia związane z ochroną powodziową,
- 3) ścieżki piesze, konne i rowerowe,
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

**§ 31. 1.** Dla terenów, o których mowa w §30 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie i użytkowanie terenów – zgodnie z planem urządzenia lasu,
- 2) dopuszczenie funkcji, o których mowa w §30 ust.2 pkt 2÷4, jeżeli ich realizacja nie koliduje z prowadzeniem gospodarki leśnej określonej w planie urządzenia lasu,
- 3) nakaz biologicznego wzbogacania obrzeży lasu poprzez kształtowanie leśnych stref ekotonowych.

### **Rozdział 13**

#### **Teren zieleni urządzonej (ZP) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu**

**§ 32. 1.** Przeznaczeniem podstawowym terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP jest zieleń urządzona.

**§ 33. 1.** Dla terenu, o którym mowa w § 32 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie i sukcesywna pielęgnacja zieleni ozdobnej o układzie kompozycyjnym przyczyniającym się do podniesienia estetyki terenu,
- 2) stosowanie nawierzchni zróżnicowanych fakturowo, plastycznie i kolorystycznie,
- 3) realizację małej architektury (ławki, siedziska, oświetlenie itp.) o spójnej formie plastycznej.

### **Rozdział 14**

#### **Teren ogródków działkowych ( ZD ) przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

**§ 34. 1.** Przeznaczeniem podstawowym terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD są ogródki działkowe.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) urządzenia sportu i rekreacji,
- 2) zaplecze administracyjno – kulturalno – gastronomiczne,
- 3) miejsca postojowe,
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

**§ 35. 1.** Dla terenu, o którym mowa w §34 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość budynku stanowiącego zaplecze, o którym w ust.2 pkt.2: max 2 kondygnacje nadziemne lub 7 m licząc od poziomu terenu,
- 2) geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 20°-45°, dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu wiaty i zadaszenia,
- 3) powierzchnia zabudowy: 1 obiekt o powierzchni max 300 m<sup>2</sup>,
- 4) zagospodarowanie terenu z zachowaniem zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w Rozdziale 22.

### **Rozdział 15**

#### **Tereny cmentarzy (1ZC i 2ZC) przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§ 36. 1.** Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZC i 2ZC są cmentarze.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) symbole kultu religijnego,
- 2) miejsca postojowe,
- 3) zieleń ochronną o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym,
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

**§ 37. 1.** Dla terenów, o których mowa w § 36 ustala się następujące zasady zagospodarowania :

- 1) kształtowanie stref wejściowych stanowiących kompozycyjne akcentowanie głównych alei cmentarza oraz eksponowanie wejść w powiązaniu z elementami małej architektury i układem nawierzchni,
- 2) zmiany zagospodarowania cmentarza winny uwzględniać zasady kompozycji (rozplanowanie ciągów komunikacyjnych, w tym alei głównych, zasady podziału na kwatery) oraz różnorodne formy zieleni,
- 3) kształtowanie ogrodzenia o indywidualnych walorach architektonicznych, wzbogacających kompozycję przestrzenną otoczenia z uwzględnieniem specyfiki miejsca,
- 4) dopuszczenie realizacji obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych (pojedynczego lub w zespole), z dopuszczeniem kształtowania bryły i formy o jednorodnych cechach stylowych, wzbogacających kompozycję przestrzenną otoczenia, z uwzględnieniem specyfiki miejsca.

## **Rozdział 16**

### **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (1WS ÷ 8WS) przeznaczenie, i zasady zagospodarowania terenów**

**§ 38. 1.** Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS ÷ 8WS są wody powierzchniowe śródlądowe.

**§ 39. 1.** Dla terenów, o których mowa w § 38 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie istniejących stawów i jezior,
- 2) wzbogacenie strefy przywodnej o gatunki roślin mogące stanowić pokarm dla ptaków,
- 3) zachowanie i ochrona istniejących siedlisk ptaków,
- 4) zachowanie miejsc lęgowych oraz ich ochrona m. in. poprzez nasadzenia roślin ciernistych i kolczastych utrudniających penetrację ludzi.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 8WS – Jezioro Wicie – ustala się ponadto:

- 1) zachowanie szuwarów na długości min. 50% linii brzegowej,
- 2) dopuszczenie gospodarki hodowlanej ryb,
- 3) dopuszczenie pogłębienia jeziora w celu umożliwienia uprawiania sportów wodnych,
- 4) dopuszczenie budowy moło i pomostów do wędkowania.

## **Rozdział 17**

### **Tereny komunikacji: dróg publicznych (KDG1/2, KDZ1/2, 1KDL1/2 ÷ 5KDL1/2, 1KDD1/2 ÷ 12KDD1/2, 1KDD ÷ 15KDD), dróg wewnętrznych ( 1KDW ÷ 38KDW) i kolei (KK) – przeznaczenie oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 40. 1.** Przeznaczeniem podstawowym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami jak poniżej jest obsługa komunikacyjna terenów, powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego.

- 1) KDG1/2 – droga publiczna klasy głównej,

- 2) KDZ1/2– droga publiczna klasy zbiorczej,
- 3) 1KDL1/2 ÷ 5KDL1/2 – drogi publiczne klasy lokalnej,
- 4) 1KDD1/2 ÷ 12KDD1/2 – drogi publiczne klasy dojazdowej,
- 5) 1KDD ÷ 15KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej o zmniejszonych szerokościach,
- 6) 1KDW ÷ 38KDW – drogi wewnętrzne pieszo – jezdne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyjątkiem masztów telefonii komórkowej,
- 2) miejsca postojowe,
- 3) zieleń ochronną o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym,
- 4) ciągi piesze i ścieżki rowerowe.

**§ 41. 1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) dla drogi o symbolu KDG1/2:

- a) klasa: droga główna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: 25m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) przekrój uliczny jedno jezdniowy z dwoma pasami ruchu o szer. jezdni min. 5m z min. jednostronnych chodnikiem,

2) dla dróg o symbolu KDZ1/2:

- a) klasa: droga zbiorcza,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: 20m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) przekrój uliczny jedno jezdniowy z dwoma pasami ruchu o szer. jezdni min. 5m z min. jednostronnych chodnikiem,

3) dla dróg o symbolach 1KDL1/2 ÷ 5KDL1/2:

- a) klasa: droga lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: 15m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) przekrój uliczny jedno jezdniowy z dwoma pasami ruchu o szer. jezdni min. 5m z min. jedno stronnych chodnikiem,

4) dla dróg o symbolach 1KDD1/2 ÷ 12KDD1/2:

- a) klasa: droga dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) przekrój uliczny jedno jezdniowy z dwoma pasami ruchu o szer. jezdni min. 5m,

5) dla dróg o symbolach 1KDD ÷ 15KDD:

- a) klasa: droga dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: 8m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) przekrój uliczny jedno jezdniowy z dwoma pasami ruchu o szer. jezdni min. 5m,

6) utrzymuje się istniejące drogi pieszo- jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW÷ 38KDW,

7) dla dróg, o których mowa w pkt 6 oraz dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu a stanowiących

wewnętrzną obsługę komunikacyjną zespołów zabudowy, należy ustalić szerokość pasów drogowych stosownie do wymagań użytkowych oraz technicznych, określonych w odrębnych przepisach prawnych, lecz nie mniej niż 6,0m,

8) nakaz zakończenia placem do zawracania nieprzelotowych dróg wewnętrznych.

2. Ustala się stosowanie poniższych, minimalnych standardów zaspokojenia potrzeb parkingowych zlokalizowanych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 2 miejsca postojowe na budynek wliczając w to miejsce w garażu,
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie (z czego ok. 30% jako miejsca ogólnodostępne),
- 3) budownictwo socjalne: 0,6 miejsca postojowego na mieszkanie,
- 4) usługi w budynkach mieszkalnych: 1 miejsce postojowe na 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
- 5) usługi handlu detalicznego: 1 miejsce postojowe na 25m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
- 6) usługi gastronomiczne: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
- 7) usługi zdrowia poza przychodniami: 2 miejsca postojowe na gabinet,
- 8) usługi sportu: 1 miejsce postojowe na 5 – 6 miejsc użytkowników oraz min. 1 miejsce postojowe dla autobusu,
- 9) usługi, których działanie opiera się na obsłudze pojedynczych klientów: 1 miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
- 10) pozostałe usługi i działalności oraz handel hurtowy: ilość miejsc przyjęta indywidualnie przy uwzględnieniu specyfiki danej funkcji, wymagań technologicznych, oczekiwanej ilości klientów.

## **Rozdział 18**

### **Teren kolei (KK) przeznaczenie, parametry, wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 42.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KK jest zabudowa związana z obsługą kolei.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) zabudowę usługową,
- 2) garaże,
- 3) miejsca postojowe,
- 4) zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym,
- 5) ciągi piesze,
- 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

**§ 43.** 1. Dla terenu, o którym mowa w § 42 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max 60%,
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – min. 25%,
- 3) wysokość zabudowy usługowej – max 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m,
- 4) wysokość garaży – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7,0 m,

- 5) geometria dachów budynków: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 20°-45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych,
- 6) dopuszcza się zmiany użytkowania terenu na cele komunikacji drogowej,
- 7) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §41 ust.2.

## **Rozdział 19**

### **Tereny parkingów ( 1KS i 2KS) przeznaczenie, parametry, wskaźniki zagospodarowania terenów**

**§ 44.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KS i 2KS są miejsca postojowe.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) zieleń ochronną o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

**§ 45.** 1. Dla terenów, o których mowa w § 44 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) realizację zieleni w zależności od lokalnych uwarunkowań:
  - a) po obwodzie terenu w ilości min.1 szpaleru drzew,
  - b) wewnątrz terenu w postaci alei lub pojedynczych separatorów zieleni w ilości 1 drzewo na min. 3 stanowiska postojowe,
  - c) w innych układach kompozycyjnych przyczyniających się do podniesienia estetyki terenu,
- 2) stosowanie nawierzchni zróżnicowanych fakturowo, plastycznie i kolorystycznie w celu oznaczenia segregacji ruchu kołowego i pieszego,
- 3) realizację małej architektury (ławki, siedziska, kosze na śmieci, oświetlenie itp.) o spójnej formie plastycznej.

## **Rozdział 20**

### **Tereny infrastruktury technicznej ( 1K i 2K),(G) przeznaczenie oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy**

**§ 46.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1K i 2K są oczyszczalnie ścieków.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G jest stacja redukcyjno – pomiarowa gazu.

**§ 47.** Ustala się utrzymanie przeznaczeń istniejących terenów infrastruktury technicznej z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz przy zachowaniu zgodności z ustaleniami niniejszego planu i przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 21**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 48.** 1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w tym w odległości 20m od linii lasu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

2. Dla zabudowy istniejącej, niezgodnej z linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, dopuszcza się możliwość nadbudowy i rozbudowy budynku do linii wyznaczonej przez ścianę frontową istniejącego budynku.

3. Dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej

granicy, w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy, przy zachowaniu obowiązujących przepisów w zakresie wymaganych odległości między projektowaną zabudową a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej, z wykluczeniem możliwości sytuowania budynku w linii rozgraniczającej drogi.

4. Kolorystyka ścian budynków w barwach o niskich stopniach nasycenia; stosowanie barw nasyconych dopuszcza się dla małych płaszczyzn podkreślających cechy architektoniczne i stylowe elewacji obiektu (typu pilastry, wnęki, podmurówki, gzymsy itp.),

5. Dla pokryć dachowych stosowanie barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej, szarej, brązowej, grafitowej, czarnej i ciemnozielonej.

6. Dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm.

7. Zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń z blachy.

8. Ustala się następujące zasady lokalizacji reklam innych niż wielkoformatowe:

1) na elewacjach budynków – tylko na płaskich powierzchniach pozbawionych okien i detali architektonicznych, takich jak: gzymsy, płyciny i ryzality, opaski okienne; wielkość, kształt, kolorystyka i lokalizacja reklamy na elewacji musi być wkomponowana w jej architektoniczny wystrój: podziały, detale architektoniczne, przy czym na elewacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego powierzchnia reklamy nie może być większa niż 1,00m<sup>2</sup>,

2) na dachach – wyłącznie na budynkach użyteczności publicznej oraz na budynkach o funkcji przemysłowo – usługowej – jedynie w formie fryzu (poziomego pasa) z liter lub innych znaków graficznych, nie deformujących bryły budynku.

9. Ustala się zakaz malowania reklam bezpośrednio na dachach, elewacjach budynków i ogrodzeniach.

10. Dopuszcza się umieszczanie reklam na ogrodzeniu frontowym nieruchomości z zastrzeżeniem, iż nie mogą być wyższe niż ogrodzenie i zajmować nie więcej niż 60% długości tegoż ogrodzenia.

11. Dopuszcza się umieszczanie reklam wielkoformatowych typu billboard na szczytach budynków lub jako wolnostojących wyłącznie wzdłuż dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ i KDL.

## **Rozdział 22**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 49.** 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w prowadzonej działalności usługowej lub wytwórczej inwestor winien uwzględniać następujące rozwiązania w celu ograniczania potencjalnych uciążliwości dla otoczenia:

a) stosowanie technologii ograniczających emisję hałasu, emisję zanieczyszczeń do powietrza oraz emisję ścieków,

b) prowadzenie działalności musi spełniać uwarunkowania przepisów szczególnych, w tym nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych oraz musi zmieścić się z oddziaływaniem w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,

2) stosowanie w czasie realizacji planu przepisów dotyczących ochrony powierzchni ziemi, a szczególnie zabezpieczenie i właściwe zadysponowanie warstwą próchniczą gleby z terenu planowanego pod zabudowę w celu ograniczenia jej degradacji chemicznej, mikrobiologicznej, zubożenia zasobu banku nasion oraz fauny glebowej,

3) sposób odprowadzenia wód gruntowych i opadowych z terenu inwestycji nie może pogorszyć stosunków wodnych na gruntach sąsiednich; wody deszczowe powinny być odprowadzane do kanalizacji, bądź zagospodarowane na działce lub odprowadzane poza teren działki po uzyskaniu stosownego pozwolenia wodno prawnego,

4) gospodarka odpadami:

a) zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem gospodarki odpadami komunalnymi wynikającym z gminnego planu gospodarki odpadami i uchwały Rady Gminy w sprawie czystości i porządku na terenie gminy,

b) postępowanie z odpadami innymi niż komunalne, w szczególności z odpadami niebezpiecznymi wg przepisów odrębnych.

- 5) dla potrzeb ochrony przed hałasem przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych:
- a) dla terenów MNU – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
  - b) dla terenu US – jak dla „terenów rekreacyjno – wypoczynkowych”,
  - c) dla terenów: UO, UO/UZ, – jak dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
- 6) na terenach objętych ochroną przed hałasem należy zapewnić stosowanie takich rozwiązań technicznych, które ograniczą poziom dźwięku do wartości dopuszczalnych.

## **Rozdział 23**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 50.** 1. Przyjmuje się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:

- 1) Dwór – Wyry, ul. Dąbrowszczaków, XVIII/XIX wiek, granice obejmują całość obiektu – Nr rejestru 730/66; data wpisu: 15 czerwca 1966r.,
- 2) Krzyż przydrożny – Wyry, ul. Pszczyńska obok rozwidlenia drogi do Łazisk Średnich, XIX wiek, granice obejmują całość obiektu – Nr rejestru B/486/74; data wpisu: 30 sierpnia 1974r.,
- 3) Krzyż przydrożny – Wyry, ul. Dąbrowszczaków naprzeciw domu nr 57, XIX wiek, granice obejmują całość obiektu – Nr rejestru B/487/74; data wpisu: 30 sierpnia 1974r.,
- 4) Kapliczka przydrożna – Wyry, przy ul. Dwór (obok cmentarza), XIX wiek, granice obejmują całość obiektu – Nr rejestru B/488/74; data wpisu: 30 sierpnia 1974r.

2. Wszelkie prace związane z zachowaniem, ochroną i konserwacją obiektów, o których mowa w ust.1 należy uzgadniać ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**§ 51.** 1. Ustala się ochronę następujących obiektów zabytkowych:

- 1) Kapliczka przydrożna – Wyry, ul. Pszczyńska (róg Dąbrowszczaków), I połowa XIX wieku, granice obejmują całość obiektu,
- 2) Płaskorzeźba Matki Boskiej z Dzieciątkiem – Wyry, ul. Pszczyńska (róg Dąbrowszczaków), 1828r., granice obejmują całość obiektu,
- 3) Krzyż kamienny – Wyry, ul. Zbożowa, 1889r. , granice obejmują całość obiektu.
- 4) Kapliczka przydrożna – Wyry, przy ul. Leszczynowej (w polu), XIX wiek, granice obejmują całość obiektu,
- 5) Płaskorzeźba Matki Boskiej z Dzieciątkiem - Wyry, przy ul. Leszczynowej (w polu), XIX w., granice obejmują całość obiektu,
- 6) Figura Św. Jana Nepomucena – Wyry, ul. Dąbrowszczaków (obok budynku nr 57), koniec XIX wieku, granice obejmują całość obiektu.

2. Wszelkie prace związane z zachowaniem, ochroną i konserwacją obiektów, o których mowa w ust.1 należy uzgadniać ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**§ 52.** 1. Ustala się ochronę zabytkowych obiektów mieszkalnych, gospodarczych, usługowych, położonych poza strefami ochrony konserwatorskiej o zróżnicowanych lokalnych wartościach kulturowych i historycznych oraz cechach charakterystycznych dla kultury regionu, zgodnie z poniższym wykazem:

- 1) ul. Pszczyńska 42 (GIG) - Budynek dyrekcji 1 1/2 kondygnacji
- 2) ul. Pszczyńska 42 (GIG) - Budynki produkcyjne



- 3) ul. Pszczyńska 146 - Budynek mieszkalny 2 1/2 kondygnacji i komórki
- 4) ul. Pszczyńska 150 - Budynek mieszkalny 2 1/2 kondygnacji i komórki
- 5) ul. Pszczyńska 154 - Budynek mieszkalny 2 kondygnacje
- 6) ul. Pszczyńska 156 - Budynek mieszkalny 2 kondygnacje
- 7) ul. Pszczyńska 159 - Budynek mieszkalny 1 1/2 kondygnacji
- 8) ul. Pszczyńska 184 - Budynek mieszkalny 1 1/2 kondygnacji
- 9) ul. Pszczyńska 186 - Budynek mieszkalny 1 1/2 kondygnacji
- 10) ul. Pszczyńska 190 - Budynek mieszkalny 2 1/2 kondygnacji
- 11) ul. Pszczyńska 192 - Budynek mieszkalny 2 1/2 kondygnacji
- 12) ul. Kopaniny 23 - Siedlisko, budynek mieszkalny 1 1/2 kondygnacji
- 13) ul. Kopaniny 57 - Siedlisko, budynek mieszkalny 1 1/2 kondygnacji
- 14) ul. Kopaniny 61 - Budynek mieszkalny 1 1/2 kondygnacji („Karczma na Wici”)
- 15) ul. Puszkina 9 - Budynek mieszkalny 1 1/2 kondygnacji
- 16) ul. Puszkina 19 - Budynek mieszkalny 2 1/2 kondygnacji
- 17) ul. Puszkina 20 - Budynek mieszkalny 1 1/2 kondygnacji
- 18) ul. Wagonowa 3 - Budynek mieszkalny 1 1/2 kondygnacji
- 19) ul. Wagonowa 12 - Budynek mieszkalny 1 1/2 kondygnacji i gospodarczy
- 20) ul. Dąbrowszczaków 10 - Budynek mieszkalny 1 1/2 kondygnacji
- 21) ul. Dąbrowszczaków 12 - Budynek mieszkalno- usługowy 1 1/2 kondygnacji
- 22) ul. Dąbrowszczaków za budynkiem mieszkalnym Dąbrowszczaków nr 12 - Budynek gospodarczy
- 23) ul. Dąbrowszczaków 17 - Budynek mieszkalny 1 1/2 kondygnacji
- 24) ul. Dąbrowszczaków 26 - Budynek mieszkalny 1 1/2 kondygnacji
- 25) ul. Dąbrowszczaków 31 - Budynek mieszkalny 1 kondygnacja
- 26) ul. Dąbrowszczaków 32 - Budynek mieszkalny 1 1/2 kondygnacji
- 27) ul. Dąbrowszczaków 71 - Siedlisko, bud. mieszkalny 2 1/2 kondygnacji i gosp.
- 28) ul. Dąbrowszczaków 80 - Budynek mieszkalny 2 kondygnacje
- 29) ul. Dąbrowszczaków 81 - Budynek mieszkalny 1 1/2 kondygnacji
- 30) ul. Dąbrowszczaków 83 - Budynek mieszkalny 2 1/2 kondygnacji
- 31) ul. Dąbrowszczaków 95 - Budynek mieszkalny 2 kondygnacje
- 32) ul. Dąbrowszczaków 107 - Budynek 2 1/2 kondygnacji (biblioteka)
- 33) ul. Dąbrowszczaków 119 - Budynek mieszkalny 2 kondygnacje
- 34) ul. Dąbrowszczaków - Kościół
- 35) ul. Dąbrowszczaków 129 - Budynek mieszkalny 2 1/2 kondygnacji i gospodarczy

- 36) ul. Dąbrowszczaków 131 - Budynek mieszkalny 21/2 kondygnacji
- 37) ul. Dąbrowszczaków 133 - Budynek Urzędu Gminy 21/2 kondygnacji
- 38) ul. Dąbrowszczaków - Dwór murowany, XVIII/XIX w., wraz z parkiem
- 39) ul. Dąbrowszczaków - Dwór, budynek gosp. murowany, XVIII/XIX w.
- 40) ul. Dąbrowszczaków - Dwór, budynek gosp. murowany, XVIII/XIX w.
- 41) ul. Dąbrowszczaków - Dwór, budynek gosp. murowany, XVIII/XIX w.
- 42) ul. Dąbrowszczaków - Dwór, fragment muru XVIII/XIX w.
- 43) ul. Dwór 2 - Budynek mieszkalny 1 1/2 kondygnacji
- 44) ul. Dwór 3 - Budynek mieszkalny 1 1/2 kondygnacji
- 45) ul. Dwór 4 - Budynek mieszkalny 1 1/2 kondygnacji
- 46) ul. Magazynowa 8 - Budynek mieszkalny 2 1/2 kondygnacji
- 47) ul. Zbożowa 1 - Budynek gospodarczy
- 48) ul. Ładna 2 - Budynek mieszkalny 1 1/2 kondygnacji
- 49) ul. Wróbla 1 - Budynek mieszkalny 2 kondygnacje
- 50) ul. Łaziska 1 - Siedlisko, bud. mieszkalny 2 1/2 kondygnacji i gosp.
- 51) ul. Kasprowicz 2 - Budynek mieszkalny 2 1/2 kondygnacji
- 52) ul. Leszczynowa 2,4 - Budynek mieszkalny 2 kondygnacje
- 53) ul. Tysiąclecia 83 - Siedlisko, bud. mieszkalny 11/2 kondygnacji i gosp.
- 54) Ulica Pszczyńska 167, Raciborska Fabryka Kotłów „RAFAKO” Oddział zamiejscowy W6 - Hala przemysłowa (pierwotnie magazyn nawozów azotowych), przykrycie–strunobeton 1929
- 55) Ulica Pszczyńska 167, Raciborska Fabryka Kotłów „RAFAKO” Oddział zamiejscowy W6 - Hala przemysłowa (dawna hala z aparaturą Lindego), obecnie warsztat obróbki skrawaniem, mur. 1928r.
- 56) Ulica Pszczyńska 167, Raciborska Fabryka Kotłów „RAFAKO” Oddział zamiejscowy W6 - Budynek Zarządu, 2 kondygnacje, mur. 1932 r.
- 57) Ulica Pszczyńska 167, Raciborska Fabryka Kotłów „RAFAKO” Oddział zamiejscowy W6 - Dawne laboratorium, mur. 2 kondygnacje, 1925r.
- 58) Ulica Pszczyńska 167, Raciborska Fabryka Kotłów „RAFAKO” Oddział zamiejscowy W6 - Hala dwunawowa, mur. konstrukcja z profili stalowych wypełniona cegłą, 1928r.
- 59) Ulica Pszczyńska 167, Raciborska Fabryka Kotłów „RAFAKO” Oddział zamiejscowy W6 - Podstacja wysokiego napięcia (obecnie warsztat elektryczny), konstrukcja z profili stalowych wypełniona cegłą, 1928r.
- 60) Ulica Pszczyńska 167, Raciborska Fabryka Kotłów „RAFAKO” Oddział zamiejscowy W6 - Dawna kotłownia parowa, mur. 1929r.
- 61) Ulica Pszczyńska 167, Raciborska Fabryka Kotłów „RAFAKO” Oddział zamiejscowy W6 - Stara odlewnia, mur. (obecnie warsztat mechaniczny), 1929r.
- 62) Ulica Pszczyńska 167, Raciborska Fabryka Kotłów „RAFAKO” Oddział zamiejscowy W6 - Dawna podstacja,( obecnie warsztat remontowy, garaże), konstrukcja z profili stalowych wypełnionych cegłą, 1928r.

63) Ulica Pszczyńska 167, Raciborska Fabryka Kotłów „RAFAKO” Oddział zamiejscowy W6 - Portiernia wschodnia i pompownia, mur pruski 1928r.

64) Schron bojowy z 1939r. – na zachód od ulicy Pszczyńskiej

65) Cmentarz w Wyrach

2. W celu zachowania i ochrony obiektów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) utrzymanie historycznych linii zabudowy,
- 2) zachowanie istniejących spadków dachu z dopuszczeniem użytkowych poddaszy, doświetleń w postaci wolich oczek, facjat okien połaciowych,
- 3) zachowanie kształtu i podziału stolarki okiennej i drzwiowej,
- 4) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno, dachówka),
- 5) dopuszczenie rozbudowy siedlisk o nowe obiekty, przy czym formy i geometrie dachów, gabaryty oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany, z zachowaniem spójnego charakteru zespołu zabudowy siedliskowej.

3. Ustala się, iż rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobów użytkowania oraz wszelkie prace związane z konserwacją i modernizacją obiektów, o których mowa w ust. 1 będą opiniowane przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 53.** 1. Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej „B”, „E” i „K” mające na celu ochronę i zachowanie najwartościowszych fragmentów układów osadniczych oraz elementów zabytkowych, kulturowych i krajobrazowych występujących w miejscowości Wiry.

2. Strefą „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej obejmuje się zespół dawnego dworu położonego w rejonie ul. Dąbrowszczaków i ul. Dwór, dla którego ustala się ochronę historycznego układu przestrzennego w zakresie rozplanowania i skali oraz brył zabudowy poprzez:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania,
- 2) usunięcie lub przebudowę elementów i obiektów dysharmonizujących,
- 3) zaznaczenie śladów tych fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej, które ze względu na stan techniczny nie będą mogły być utrzymane i zaadaptowane do nowej funkcji,
- 4) dopuszczenie funkcji, o których mowa w §14.

3. Strefą „E” ochrony ekspozycji obejmuje się obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zabytkowego dawnego dworu, o którym mowa w ust.2, dla którego ustala się:

- 1) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych w celu ochrony powiązań widokowych,
- 2) dopuszczenie funkcji rekreacyjnej (ciągi spacerowe, trasy konne i rowerowe), bez wprowadzania dużych skupisk zieleni wysokiej,
- 3) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

4. Strefą „K” – ochrony krajobrazu obejmuje się budowlę fortyfikacyjną – bunkier zlokalizowany na zachód od ulicy Pszczyńskiej – należący do umocnień „Obszaru Warownego Śląsk” z 1939r. oraz tereny w jego bezpośrednim otoczeniu, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie obiektów, ich zabezpieczenie, konserwację i oznakowanie,
- 2) usunięcie elementów dysharmonizujących, w tym okresowa wycinka samosiejek,
- 3) wprowadzenie, bądź wymiana drzew i krzewów w celu podniesienia estetycznych wartości terenu,
- 4) dopuszczenie funkcji społecznych (funkcje sportowe, spacerowe i kulturowe), pod warunkiem należytego

zabezpieczenia zabytkowych wartości tych terenów przed zniszczeniem, zniekształceniem i dewastacją.

**§ 54.** 1. Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu wzdłuż alei dojazdowej do dworu, oznaczonej symbolem 23 KDW, z dopuszczeniem prac konserwacyjnych i pielęgnacyjnych starodrzewu.

**§ 55.** 1. Przed wykonaniem prac ziemnych – na obszarze stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 20 ÷ 30 – należy przeprowadzić wyprzedzające badania archeologiczne.

2. Pracom ziemnym w sąsiedztwie stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1 należy zapewnić nadzór archeologiczny.

**§ 56.** 1. Pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych na podstawie niniejszego planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi opieki nad zabytkami:

- 1) przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków,
- 2) przy obiekcie budowlanym oraz na obszarze nie wpisanym do rejestru zabytków a objętym ochroną konserwatorską

2. Pozwolenie na rozbiórkę na podstawie niniejszego planu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi opieki nad zabytkami:

- 1) obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków,
- 2) obiektu budowlanego oraz na obszarze nie wpisanym do rejestru zabytków a objętym ochroną konserwatorską.

**§ 57.** 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 2US służący organizacji imprez masowych o charakterze kulturalno – oświatowym i rozrywkowym.

2. W celu zachowania i ochrony terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych służących obsłudze imprez.

## **Rozdział 24**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 58.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2UAC, 3UAC, UK/UZ, 1 ÷ 4US i ZP stanowiącymi obszary przestrzeni publicznej, ustala się następujące wymagania:-

- 1) urządzenie ciągów pieszych i rowerowych z nakazem stosowania nawierzchni zróżnicowanych fakturowo, plastycznie i kolorystycznie,
- 2) wprowadzenie zieleni urządzonej jako towarzyszącej lokalizacji miejsc wypoczynku i rekreacji,
- 3) realizacja małej architektury o wysokich walorach estetycznych i spójnej formie plastycznej,
- 4) stosowanie oświetlenia eksponującego walory obiektów architektury i zieleni urządzonej.

## **Rozdział 25**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych**

**§ 59.** 1. Obszar objęty opracowaniem planu jest położony w granicach terenu górniczego „Łaziska II”, w obrębie którego występują m.in. chodniki o głębokości 0 – 40m., parcele eksploatacyjne oraz rejony płytkiej eksploatacji zagrożone możliwością wystąpienia deformacji nieciągłych – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Realizacja obiektów budowlanych w granicach terenu górniczego wymaga zabezpieczenia obiektów przed skutkami eksploatacji górniczej w oparciu o:

- 1) szczegółowe informacje o aktualnych warunkach geologiczno – górniczych uzyskane od właściwego przedsiębiorcy posiadającego koncesję na wydobywanie kopaliny,

- 2) badania geotechniczne oraz analizy i inne badania (m.in. geofizyczne) mające na celu określenie występowania pustek w górotworze, a także określenie sposobu działań profilaktycznych.

## **Rozdział 26**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 60.** 1. W obszarze objętym planem nie przewiduje się scalania nieruchomości w celu ich wtórnego podziału w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- 2) w przeprowadzonych podziałach należy uwzględnić wyznaczone niniejszym planem drogi publiczne i drogi wewnętrzne,
- 3) zespół działek obsługiwany drogą o charakterze sięgacza winien być zakończony placem do zawracania,
- 4) w każdym przypadku, gdy istnieje taka możliwość techniczno – terenowa należy ograniczyć liczbę powiązań ulic niższej kategorii z ulicami wyższej kategorii,
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (w tym z wbudowanym lokalem użytkowym): 18m,
  - b) pojedynczej działki dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (w tym z wbudowanym lokalem użytkowym): 12m,
  - c) zabudowy mieszkaniowo – usługowej: 18m,
  - d) zabudowy usługowej: 20m,
  - e) zabudowy mieszkaniowej realizowanej na terenach oznaczonych symbolem RO i RP: 25m,
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (w tym z wbudowanym lokalem użytkowym): 700m<sup>2</sup>,
  - b) pojedynczej działki dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (w tym z wbudowanym lokalem użytkowym): 400m<sup>2</sup>,
  - c) zabudowy mieszkaniowo – usługowej: 800m<sup>2</sup>,
  - d) zabudowy usługowej: 1000m<sup>2</sup>,
  - e) zabudowy mieszkaniowej realizowanej na terenach oznaczonych symbolem RO i RP: 2500m<sup>2</sup>,
- 7) kąt zawarty pomiędzy przynajmniej jedną z granic działki a pasem drogowym musi zawierać się od 45<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>,
- 8) dopuszcza się podział terenu na działki przeznaczone pod komunikację i infrastrukturę techniczną oraz dla poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących lub regulacji granic działki,
- 9) w przypadku wydzielania działek pod drogi wewnętrzne nakaz zachowania w rejonie skrzyżowań narożnych ściegów działek min. 5,0m x 5,0m,
- 10) nakazane przepisami niniejszej uchwały minimalne powierzchnie działek i minimalne szerokości frontu działek dotyczą wyłącznie działek wydzielanych po wejściu w życie ustaleń niniejszej uchwały.

## **Rozdział 27**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 61.** 1. W obrębie obszaru objętego planem nakazuje się:

- 1) zapewnienie urządzeń wodnych do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) rozwiązania w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu nie mogą spowodować pogorszenia przepustowości oraz stanu bezpieczeństwa ruchu drogowego pojazdów i pieszych.

**§ 62. 1. Ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikają z przebiegu:**

- 1) napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV relacji Kopanina – Reta, Kopanina – Wirek, Kopanina – Tychy, Kopanina – FSM Tychy, oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych 20kV i nN,
- 2) gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia,
- 3) innych istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej występujących w granicach planu,
- 4) kolei.

2. W zagospodarowaniu terenów pod liniami elektroenergetycznymi, o których mowa w ust.1 oraz w strefach ich oddziaływania tj. o odległościach poziomych mniejszych niż niżej wymienione należy utrzymać pasy terenu wolne od zainwestowania i zadrzewienia jako tzw. strefy techniczne umożliwiające eksploatację sieci napowietrznych z uwzględnieniem dojazdu do stanowisk słupowych:

- 1) dla linii 110kV – 15m od skrajnych przewodów,
- 2) dla linii 20kV – 8m od osi linii,
- 3) dla linii 1kV – 2m od osi linii,

**3. W użytkowaniu terenów przyległych do:**

- 1) istniejących gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia – należy zachować strefę bezpieczeństwa w pasie o szerokości po 10m w obie strony od gazociągu w której nie należy lokalizować zabudowy, składów, sadzić drzew oraz podejmować działalności mogących zagrozić trwałości gazociągu,
- 2) kolei – należy zachować strefę w pasie terenu o szerokości 10m od granic terenu kolejowego i nie mniej niż 20m od skrajnego toru, w której nie należy lokalizować zabudowy; wymagania w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- 3) pozostałych istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej występujących w granicach planu i nie wymienionych w ust.1 należy zachować ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 28**

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

**§ 63. 1.** Ustala się następujące zasady obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) prowadzenie nowo budowanych sieci w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, ciągów pieszo – jezdnych i pieszych oraz terenów zieleni,
- 2) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu i innych ustaleń planu.

**2. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie:**

- 1) zaopatrzenia w wodę:
  - a) z istniejących i projektowanych wodociągów, w oparciu o podstawowy układ zasilania na terenie miejscowości Wiry, który tworzą wodociągi:

- Ø 250 mm w ul. Zbożowej,
- Ø 160 mm w ul. Dąbrowszczaków,
- Ø 225 mm w ul. Łaziska,
- Ø 110mm i Ø 100 mm w ul. Puskina,
- Ø 100 mm w ul. Kopaniny,
- Ø 150 mm w ul. Zawodzie,
- Ø 275/250 mm wzdłuż torów kolejowych PKP,

b) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowo komunalne oraz na potrzeby zabezpieczenia przeciwpożarowego (urządzeń hydrantowych) dla terenów wyznaczonych w planie,

c) utrzymanie przebiegu wodociągów przemysłowych Ø 600 mm i Ø 500 mm;

## 2) odprowadzenia ścieków bytowych:

a) odprowadzenie ścieków w systemie rozdzielczym,

b) odprowadzenie ścieków bytowo – komunalnych lokalnym miejskim systemem kanalizacji do istniejącej mechaniczno – biologiczno – chemicznej oczyszczalni ścieków „Wyry” o przepustowości  $Q = 1000 \text{ m}^3/\text{dobę}$ , zlokalizowanej w miejscowości Wyry,

c) sukcesywna rozbudowa kanalizacji sanitarnej zgodnie z opracowanym projektem budowlanym,

d) do czasu objęcia zorganizowanym systemem kanalizacji całego terenu przewidzianego do skanalizowania zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych z dowozem ścieków taborem asenizacyjnym do ww. oczyszczalni,

e) dopuszcza się unieszkodliwienie ścieków w obrębie posiadanego terenu za pomocą szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie na terenach dla których gmina nie przewiduje budowy systemu kanalizacji sanitarnej lub jest to uzasadnione względami technicznymi (brak możliwości włączenia do istniejącej sieci),

f) utrzymuje się lokalizację istniejącej w granicach planu oczyszczalni ścieków unieszkodliwiającej ścieki z osiedla Kościuszki w Łaziskach,

g) z uwagi na możliwość zmian ukształtowania terenu na skutek wpływu działalności górniczej dopuszcza się zastosowanie ciśnieniowego transportu ścieków, jak również wybór odpowiedniej oczyszczalni i odbiornika ścieków;

## 3) odprowadzenia ścieków przemysłowych:

a) odprowadzenie ścieków przemysłowych do gminnej kanalizacji sanitarnej z nakazem ich podczyszczenia przed wprowadzeniem do urządzeń kanalizacji sanitarnej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi dotyczącymi parametrów jakościowych ścieków komunalnych,

b) stosowanie zakładowych instalacji i urządzeń kanalizacyjnych w przypadku braku możliwości technologicznych, o których mowa wyżej,

c) zakaz wprowadzania ścieków przemysłowych do kanalizacji deszczowej;

## 4) odprowadzenia wód opadowych:

a) odprowadzenie wód opadowych istniejącym i projektowanym systemem kanalizacji deszczowej do istniejących cieków powierzchniowych zlokalizowanych na terenie miejscowości Wyry,

b) obowiązek ujęcia wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych, w tym z terenów parkingów i miejsc postojowych o powierzchni powyżej 0,1 ha o trwałej nawierzchni, powierzchni szczelnej obiektów magazynowania – w odrębny system kanalizacyjny, z zastosowaniem urządzeń podczyszczających (odstojniki, separatory, odolejaczce), gwarantujących ich podczyszczenie przed wprowadzeniem ich do odbiornika, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenia w ciepło:

a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o lokalne źródła ciepła z zastosowaniem ekologicznych nowoczesnych technologii, cechujących się wysoką sprawnością energetyczną;

6) zaopatrzenia w gaz:

a) rozwój sieci gazowej do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć niskoprężną zlokalizowaną w granicach planu z uwzględnieniem zachowania warunku kryterium ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu;

7) zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) dostawę mocy i energii elektrycznej w oparciu o istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych na poziomie średnich napięć 20 kV,

b) budowę nowych wolnostojących stacji transformatorowych 20/0,4 kV,

c) bezpośrednią obsługę odbiorców z istniejących w obszarze opracowania napowietrznych linii niskiego napięcia 1 kV wyprowadzonych z ww. stacji i projektowanych linii napowietrznych, napowietrznych izolowanych lub kablowych,

d) dopuszcza się zmianę trasy istniejących linii napowietrznych 20 kV oraz wymianę transformatorów na jednostki o większej mocy,

e) dopuszcza się przystosowanie kolidujących linii napowietrznych do nowych warunków pracy z zastosowaniem II stopnia obostrzenia,

f) utrzymuje się trasy istniejących, przesyłowych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV,

g) rozbudowa sieci rozdzielczej średniego napięcia (w tym stacji transformatorowych SN/nN) i niskiego napięcia na terenach objętych opracowaniem niniejszego planu będzie realizowana w przypadku zaistnienia takiej potrzeby,

h) istniejące linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia kolidujące z zabudową należy przystosować lub przebudować do nowych warunków pracy;

8) telekomunikacji:

a) rozwój telekomunikacji oraz rozbudowę i budowę nowych sieci i urządzeń, dopuszczając możliwość obsługi przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci,

b) realizację obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom planowanej inwestycji.

## **Rozdział 29**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości związanej z uchwaleniem zmiany planu miejscowego**

**§ 64. 1.** Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z późn. zm.) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla terenów objętych planem. Stawka ta wynosi: 20%.



**Rozdział 30**  
**Przepisy końcowe**

- § 65.** Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Gminy Wiry.
- § 66.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiry.
- § 67.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.

**Przewodniczący Rady Gminy  
Wiry**

**Andrzej Wyroba**

**Załącznik nr 1**  
do Uchwały Nr XLI/405/2010  
Rady Gminy Wiry  
z dnia 20 stycznia 2010 r.

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY - RYSUNEK PLANU**

Załącznik do Uchwały Nr  
XLI/405/2010  
Rady Gminy Wiry  
z dnia 20 stycznia 2010 r.  
Zalacznik1.jpg

**Załącznik graficzny**

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY WIRY O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI WIRY**

Na podstawie art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ.U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Wiry stwierdza, że:

1. do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wiry zostały wniesione następujące uwagi:

- 1) Pana Stefana Szopy, zam. przy ul. Zawodzie 24, 43 – 175 Wiry, złożona w piśmie z dnia 16.09.2009r., w którym podtrzymuje swój wcześniejszy wniosek o przekwalifikowanie działki nr 973/7 (wydzielonej z działki nr 895/7) położonej przy ul. Zawodzie na cele mieszkaniowe;
- 2) Pana Jerzego Kopeć, zam. przy ul. Zbożowej 4, 43 – 175 Wiry, złożona w piśmie z dnia 9.10. 2009r. o przekwalifikowanie fragmentów działek o nr 88/38, 253/35, 254/35, 252/36, 251/35 – zgodnie z treścią wniosku z dnia 28. 12. 2006r. o zmianę planu oraz zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym dołączonym do pisma z dnia 9.10.2009r. jako uściślenie wcześniejszego wniosku;
- 3) Pana Sławomira Wróbel, Pana Przemysława Krukowskiego, Pana Rafała Twardowskiego - ul. Jaracza 9/45, 43 – 100 Tychy, złożona w piśmie z dnia 30.09.2009r. o przekwalifikowanie działki rolnej nr 1902/60 (wydzielonej z działki nr 1846/60) na ogrodniczą z możliwością zabudowy mieszkaniowej (planowany podział działki na 3 części o pow. powyżej 2,5 tys. m2 każda).

2. Rada Gminy Wiry postanawia:

- 1) przyjąć uwagę, o której mowa w pkt.1.1 poprzez dokonanie zmiany polegającej na wprowadzeniu do projektu tekstu i rysunku planu terenu oznaczonego symbolem 116 MNU na części działki nr 973/7, tj. w granicach zgodnych z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiry”; pozostała część przedmiotowej działki zachowuje swoje dotychczasowe (rolnicze) przeznaczenie i oznaczona jest symbolem 47 R,
- 2) przyjąć uwagę, o której mowa w pkt.1.2 poprzez dokonanie korekty w projekcie rysunku planu polegającej na powiększeniu, poprzez zmianę granic, terenu oznaczonego symbolem 5RO, w granicach zgodnych z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiry”, w wyniku czego zmniejszeniu ulegnie powierzchnia terenu oznaczonego symbolem 7R,
- 3) odrzucić uwagę, o której mowa w pkt.1.3 z powodu braku zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiry”.

## U Z A S A D N I E

### 1) ad. ust. 2 pkt 1 i 2

- Przyjęte w projekcie planu przeznaczenia i granice w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych odpowiednio symbolami 116MNU i 5RO są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiry” przyjętego Uchwałą Nr XII/83/2003 Rady Gminy Wiry z dnia 26 listopada 2003r. z późn. zm.

### 2) ad. ust. 2 pkt 3

- Zgłoszona uwaga dotycząca przekwalifikowania terenu oznaczonego w projekcie tekstu i rysunku planu symbolami 31R i 7R/WS na cele działalności ogrodniczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jest niezgodna z ustaleniami cyt. „Studium..” i zachowuje przeznaczenia: tereny rolnicze (R) i tereny rolnicze położone w dolinach cieków wodnych (R/WS), dla których zgodnie z ustaleniami projektu tekstu planu obowiązuje zakaz zabudowy.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY WYRY O SPOSOBIE REALIZACJI ORAZ ZASADACH FINANSOWANIA INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ZAPISANYCH  
W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI WYRY**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Wiry stwierdza, iż w wyniku opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wiry nie wystąpi realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.