

**UCHWAŁA NR XII / 84 /2003
RADY GMINY WYRY
z dnia 26 listopada 2003r.**

w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry dla terenu położonego przy ul. F. Kłosa w Gostyni

Na podstawie art.7 ust.1 pkt1, art.18 ust.2 pkt5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art.7 i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. nr 15 poz.139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. nr 80 poz.717) na wniosek Wójta Gminy

**Rada Gminy Wyry
uchwala:**

zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/128/94 Rady Gminy Wyry z dnia 26 kwietnia 1994r.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 1

Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry obejmuje teren oznaczony na rysunku planu.

§ 2

Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny.

§ 3

Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające drogi publiczne.

Ch

174

§ 4

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy rozumieć przez to niniejszą uchwałę Rady Gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **rysunku planu** – należy rozumieć przez to rysunek planu w skali 1:1000, sporządzony na mapie sytuacyjno – wysokościowej, stanowiący integralną część ustaleń jako załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) **przepisach szczególnych** – należy rozumieć przez to przepisy ustaw innych niż ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi do nich,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy rozumieć przez to ustalony planem sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy rozumieć przez to ustalony planem sposób zagospodarowania terenu lub jego części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,
- 6) **przeznaczeniu terenu** (bez bliższego określenia) – należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe,
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 8) **niskiej emisji zanieczyszczeń** – należy przez to rozumieć możliwość wykorzystania wszystkich paliw w procesie spalania przy zastosowaniu najlepszych i dostępnych technik spalania ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie terenów

§ 5

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

- 1) tereny działalności o charakterze produkcyjno – usługowym, oznaczone symbolem PU
- 2) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolem..... ZI
- 3) tereny technicznej obsługi Elektrowni Łaziska, oznaczone symbolem..... NU
- 4) tereny komunikacji, oznaczone symbolem..... D, DX

ROZDZIAŁ 3

Przeznaczenie terenów działalności produkcyjno – usługowej PU

§ 6

1. **Przeznaczeniem podstawowym** terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem PU są następujące działalności:
 - 1) recykling polegający na przetwarzaniu w procesie produkcyjnym tworzyw sztucznych w postaci granulatu w celu uzyskania mebli o różnym asortymencie oraz innych wyrobów lub prefabrykatów,
 - 2) usługi w zakresie wykańczania mebli,
 - 3) usługi w zakresie napraw i konserwacji wyrobów,
 - 4) handel hurtowy i detaliczny wytworzonymi wyrobami lub prefabrykatami,
 - 5) funkcje biurowo – administracyjne z dopuszczeniem zamieszkiwania,
 - 6) funkcje magazynowo – składowe.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** obejmuje lokalizację:
 - 1) elementów małej architektury i aranżacji przestrzeni dla celów ekspozycji wytwarzanych wyrobów,
 - 2) garaży, wiat i miejsc postojowych dla samochodów,
 - 3) wielofunkcyjnych placów o utwardzonej, nieprzepuszczalnej nawierzchni,
 - 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu objętego opracowaniem oraz obszaru gminy, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych.

ROZDZIAŁ 4

Przeznaczenie terenów zieleni izolacyjnej ZI

§ 7

1. **Przeznaczeniem podstawowym** terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZI jest:
 - 1) zachowanie potencjału przyrodniczego gminy,
 - 2) ochrona przestrzennej ciągłości funkcjonowania ekosystemów,
 - 3) ochrona bioróżnorodności gatunkowej,
 - 4) ochrona terenów sąsiednich obejmujących pasmo dolinne wraz z ciekami wodnymi oraz Staw Barcz, poprzez zagospodarowanie terenu roślinnością w postaci drzew zimotrwałych, liściastych i krzewów.

2. Przeznaczenie dopuszczalnym jest lokalizacja:

- 1) czasowych miejsc postojowych w ilości i na zasadach nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym, o którym mowa w ust.1,
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu objętego opracowaniem, obszaru gminy oraz Elektrowni Łaziska, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych.

ROZDZIAŁ 5

Przeznaczenie terenów technicznej obsługi Elektrowni Łaziska NU

§ 8

1. **Przeznaczeniem podstawowym** terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **NU** jest umożliwienie odprowadzenia żużlu powstającego w procesie spalania węgla w Elektrowni Łaziska poprzez utrzymanie istniejącej instalacji prowadzonej na konstrukcji naziemnej wzdłuż drogi dojazdowej **DX**.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:**
 - 1) umożliwienie obsługi komunikacyjnej terenów objętych niniejszą zmianą planu,
 - 2) różnorodne działania podnoszące estetykę, pod warunkiem nie naruszania elementów konstrukcji.
3. Przeznaczenia dopuszczalne, o których mowa w ust.2 mogą być zrealizowane za zgodą administratora oraz przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych.

ROZDZIAŁ 6

Przeznaczenie terenów komunikacji D i DX

§ 9

1. **Przeznaczeniem podstawowym** terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **D** i **DX** obejmujących drogi dojazdowe jest zapewnienie dostępności komunikacyjnej terenów w zakresie komunikacji kołowej, dostępności eksploatacyjno – remontowej instalacji odprowadzającej żużel oraz zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
2. **Przeznaczeniem dopuszczalnym jest:**
 - 1) realizacja ścieżki rowerowej wg szczegółowych rozwiązań projektowych,

- 2) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenów objętych opracowaniem, a także obszaru gminy za zgodą administratorów dróg oraz przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach branżowych, przy czym umieszczanie w pasie drogowym drogi **DX** urządzeń infrastruktury technicznej nie może naruszać konstrukcji po której prowadzona jest instalacja, o której mowa w §8.

ROZDZIAŁ 7

Zasady obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 10

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) obsługę terenów poprzez istniejącą drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem **DX** ze wskazaniem konieczności jej przebudowy i modernizacji według szczegółowych rozwiązań technicznych,
- 2) obsługę terenów poprzez istniejącą drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem **D** (ul. F. Kłosa) ze wskazaniem konieczności przystosowania jej do warunków technicznych, jakim winny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie określonych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz. U. nr 43 poz.430),
- 3) ustala się linie rozgraniczające dróg:
 - a) drogi oznaczonej symbolem **DX** w pasie o szerokości 15m według oznaczeń na rysunku planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem **D** w pasie o szerokości 15m symetrycznie od osi istniejącej drogi.

§ 11

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie elektroenergetyki:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej oraz sieci energetycznych realizowanych zgodnie z zaistniałymi potrzebami według wskazań administratora systemu elektroenergetycznego,
- 2) na terenie objętym strefami ochronnymi od obiektów i urządzeń systemu elektroenergetycznego obowiązują odpowiednio zasady zagospodarowania ustalone niniejszym planem oraz zasady stosowne do odrębnych przepisów prawnych w tym zakresie,
- 3) wszystkie nowe inwestycje, wymagające zasilania w energię elektryczną, winny mieć decyzję zapewniającą dostawę energii elektrycznej, wydaną przez właściwą jednostkę ds. eksploatacji stacji i obsługi technicznej urządzeń elektroenergetycznych.

§ 12

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu Ø110 biegnącego wzdłuż ul. F. Kłosa z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych,
- 2) na terenach objętych strefami ochronnymi od sieci, o których mowa w pkt1) obowiązują zasady zagospodarowania ustalone niniejszą zmianą planu oraz zasady stosowne do odrębnych przepisów prawnych w tym zakresie,
- 3) dla nowych odbiorców wymagane jest uzyskanie zapewnienia dostawy wody i warunków technicznych podłączenia oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką d/s eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń wodno – kanalizacyjnych.

§ 13

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji, z dopuszczeniem remontów, modernizacji oraz rozbudowy, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń niniejszej zmiany planu,
- 2) do czasu realizacji systemu, o którym mowa w pkt.1 dopuszcza się unieszkodliwianie ścieków w obrębie posiadanego terenu za pomocą systemów indywidualnych oczyszczania ścieków,
- 3) na terenach objętych strefami oddziaływania od sieci systemu odprowadzania ścieków obowiązują odpowiednio zasady zagospodarowania ustalone niniejszą zmianą planu oraz zasady stosowne do odrębnych przepisów prawnych w tym zakresie.

§ 14

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie odprowadzania wód opadowych:

- 1) odprowadzanie wód opadowych do projektowanego zbiornika zlokalizowanego na terenach objętych niniejszą zmianą planu systemem projektowanych kolektorów deszczowych pełniącego jednocześnie rolę zbiornika p.poż.,
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z terenów potencjalnie zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi (tereny parkingów, dróg wewnętrznych) do kanalizacji deszczowej poprzez separatory,

§ 15

Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zastosowanie nowoczesnych i ekologicznych rozwiązań spalania paliw cechujących się niską emisją zanieczyszczeń z procesu spalania.

§ 16

Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu Ø63 zlokalizowanego wzdłuż ul. F. Kłosa z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych,
- 2) na terenach objętych strefami ochronnymi od sieci, o których mowa w pkt1) obowiązują zasady zagospodarowania ustalone niniejszą zmianą planu oraz zasady stosowne do odrębnych przepisów prawnych w tym zakresie,
- 3) dla nowych odbiorców wymagane jest uzyskanie zapewnienia dostawy gazu i warunków technicznych podłączenia oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką d/s eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń zaopatrzenia w gaz.

§ 17

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) przyjmuje się kierunki rozwoju telekomunikacji przewidziane w planach inwestycyjnych Telekomunikacji Polskiej S.A. oraz innych operatorów systemu telekomunikacyjnego,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z rozbudową i eksploatacją systemu telekomunikacji.

ROZDZIAŁ 8

<p>Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów</p>
--

§ 18

1. Forma nowo realizowanych obiektów winna być kształtowana w nawiązaniu do cech architektury przemysłowej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych.
2. Dla nowo realizowanych obiektów nie ustala się maksymalnej wysokości, która winna być dostosowana do technologii, bądź profilu działalności.
3. Zagospodarowanie oraz użytkowanie terenu winno uwzględniać uwarunkowania wynikające z:
 - 1) istniejącego sąsiedztwa,
 - 2) przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) ochrony przeciwpożarowej obejmującej m.in. zapewnienie urządzeń wodnych dla celów przeciwpożarowych oraz obsługi komunikacyjnej o właściwych parametrach,

zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

4. Poprzez uwarunkowania istniejącego sąsiedztwa należy rozumieć sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów rolnych oraz instalacji, o której mowa w §8, przy czym ze względu na jej potencjalną awaryjność należy zachować strefę bezpieczeństwa o szer. 20m, która winna być użytkowana jako trawnik.
5. Kompozycja krajobrazu w skali miejsca (lokalnej) winna uwzględniać:
 - 1) wymogi stosowania odpowiednich materiałów wykończeniowych i formy ogroduzenia,
 - 2) elementy małej architektury właściwej dla krajobrazu przemysłowego,
 - 3) lokalizacje wewnętrznych ciągów i powierzchni zieleni w postaci:
 - a) zadrzewień wzdłuż wewnętrznej sieci komunikacyjnej, placów wielofunkcyjnych i parkingów,
 - b) trawników, krzewów i pnączy prowadzonych bezpośrednio na elewacjach obiektów, jak również na trejach i pergolach,
 - 4) kompozycję terenów polegającą na kontraście sąsiadujących powierzchni tj. właściwej organizacji terenów nasłonecznionych i zacienionych, zestawieniu barw, form, faktur nawierzchni, urządzeń architektury ogrodowej wykorzystujących wodę itp.
6. Zaleca się urządzenie zieleni o charakterze izolacyjno – ochronnym w postaci pasa o minimalnej szerokości 2÷5m wzdłuż granic działek przylegających do sąsiadujących terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów rolnych .
7. Współczynnik trwałego zainwestowania terenu nie może przekroczyć 80% wliczając w to powierzchnie podjazdów, placów itp. pokryte nawierzchnią utwardzoną.
8. Ustala się stosowanie w czasie realizacji planu przepisów dotyczących szczególnych zasad 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.
9. Odległości obiektów budowlanych od dróg publicznych **D** liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni ustala się na podstawie odrębnych przepisów w tym zakresie po uzyskaniu zgody administratora drogi.
10. Przebudowy, bądź modernizacje drogi **DX** należy uzgodnić z właścicielem tj. Elektrownią Łaziska, a sposób jej użytkowania nie może powodować utrudnień w dostępności instalacji ze względu na konieczność usuwania potencjalnych awarii oraz wykonywania prac remontowo – modernizacyjnych rurociągów.
11. Dla prowadzonej działalności należy przewidzieć miejsca parkingowe w ilości dostosowanej do potrzeb, przy czym potrzeby te należy zbilansować w granicach posiadanego terenu.
12. Procesy produkcyjne związane z prowadzeniem działalności produkcyjno – usługowej

PU powinny uwzględniać najlepszą dostępną technikę lub technologię, o której mowa w obowiązujących aktach prawnych, w tym m.in. w ustawie z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska, a w szczególności:

- 1) wpływy zamierzonej działalności produkcyjno – usługowej PU nie mogą przekraczać granic posiadanego terenu oraz stanowić uciążliwości dla sąsiadujących terenów,
- 2) emisja zanieczyszczeń do powietrza powodowana działalnością projektowanej inwestycji nie może spowodować przekroczeń dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze określonych w aktualnie obowiązujących aktach prawnych,
- 3) równoważny poziom dźwięku przenikającego do środowiska na granicy terenów inwestycji oraz terenów podlegających ochronie akustycznej nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w aktualnie obowiązujących aktach prawnych z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami,
- 4) projektowane inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód podziemnych i powierzchniowych.

ROZDZIAŁ 9

Określenie stawek procentowych służących naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu

§ 19

Zgodnie z art.10 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym wraz z późniejszymi zmianami ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla terenów objętych niniejszą zmianą planu.

Stawka ta wynosi:

- dla terenów oznaczonych symbolem: PU 20%
- dla pozostałych terenów : 0%

ROZDZIAŁ 10

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 20

Z dniem wejścia w życie uchwały tracą moc przepisy planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wiry, zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/128/94 Rady Gminy Wiry z dnia 26 kwietnia 1994r. dotyczące terenów objętych niniejszą zmianą planu.

§ 21

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 22

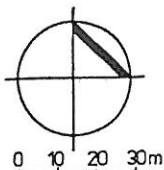
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiry.

§ 23

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Wiry

Zygmunt Srokosz



ZAŁĄCZNIK

DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY WYRY
z dnia

ZI
DX

NU

PU

D

OZNACZENIA:

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DROGI PUBLICZNE
- PU** TERENY DZIAŁALNOŚCI O CHARAKTERZE PRODUKCYJNO - USŁUGOWYM
- ZI** TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- NU** TERENY TECHNICZNEJ OBSŁUGI ELEKTROWNI ŁAZISKA
- D, DX** TERENY KOMUNIKACJI

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Wyry

Eugeniusz Srokosz