Projekt

z dnia 17 maja 2022 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR XLI/ /2022
RADY GMINY WYRY

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry w gminie Wyry - etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) na wniosek Wójta Gminy Wyry

Rada Gminy Wyry
stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry w gminie Wyry - etap I nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry" uchwalonego Uchwałą Nr XLVI/433/2018 Rady Gminy Wyry z dnia 18 października 2018 r. i uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry w gminie Wyry - etap I.

§ 1. 1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;

2) Rozdział 2 - Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;

3) Rozdział 3 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) Rozdział 4 - Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

5) Rozdział 5 - Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) Rozdział 6 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

7) Rozdział 7 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

8) Rozdział 8 - Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) Rozdział 9 - Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów i terenów górniczych;

10) Rozdział 10 - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

11) Rozdział 11 - Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

12) Rozdział 12 - Przepisy końcowe.

2. W planie nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

1) **Załącznik nr 1** - Rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 :2 000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry” w skali 1: 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu - etap I;

2) **Załącznik nr 2** - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wyry o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - etap I;

3) **Załącznik nr 3** - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wyry o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - etap I;

4) **Załącznik nr 4** - Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry w gminie Wyry - etap I.

§ 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry w gminie Wyry - etap I, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 2 371 ha w granicach określonych na rysunku planu i stanowi pierwszy etap realizacji Uchwały Nr XXVII/280/2017 Rady Gminy Wyry z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry w gminie Wyry.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Na rysunku planu występują oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:

a) granica obszaru planu miejscowego,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) symbole przeznaczeń terenów, w których pierwsza część cyfrowa oznacza numer terenu, a część druga literowa lub literowo - cyfrowa oznacza przeznaczenie podstawowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, o których mowa w **§ 6**,

e) zabytki nieruchome chronione na mocy planu, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1** - **41**,

f) zabytki ruchome w zakresie kultu religijnego chronione na mocy planu, oznaczone na rysunku planu symbolami: **I** - **V**,

g) dobra kultury współczesnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **A** i **B**,

h) granice stref ochrony konserwatorskiej:

- granica strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczona na rysunku planu symbolem **SK1**,

- granica strefy ochrony ekspozycji, oznaczona na rysunku planu symbolem **SK2**,

- granica strefy ochrony krajobrazu, oznaczona na rysunku planu symbolem **SK3**,

- granice stref ochrony archeologicznej, oznaczone symbolami: **OW1** i **OW2**,

i) obszary przestrzeni publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **OP1** - **OP4,**

j) granice dopuszczalnego rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, oznaczone na rysunku planu symbolem **WOH**,

k) granice terenów, na których dopuszcza się sytuowanie urządzeń wytwarzających z odnawialnych źródeł energię o mocy przekraczającej 100 kW - oznaczone na rysunku planu symbolem **OZE**;

2) wynikające z przepisów odrębnych oraz określające inne warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

a) granica złoża kopalin węgla kamiennego "Bolesław Śmiały" (WK 348),

b) granica złoża kopalin węgla kamiennego "Kobiór-Pszczyna" (WK 373),

c) granica złoża kopalin węgla kamiennego "Za Rowem Bełckim" (WK 391),

d) granica terenu górniczego "Łaziska II",

e) granica obszaru górniczego "Łaziska II",

f) granice terenów zamkniętych kolejowych,

g) granica terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych "Powstańców VI",

h) obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego, oznaczone na rysunku planu symbolami: **W1** - **W6**,

i) stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **st.1** - **st.11**,

j) pomnik przyrody,

k) zasięg obszarów położonych w odległości 50 m i 150 m od cmentarza,

l) gazociąg średniego podwyższonego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną,

m) studnia wód głębinowych, oznaczona na rysunku planu symbolem **S-1**,

n) ujęcia wód podziemnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **PI**, **PVI**;

3) informacyjne:

a) granica administracyjna gminy Wyry,

b) granica miejscowości Wyry,

c) obszary płytkiej eksploatacji górniczej,

d) chodniki górnicze do głębokości 40 m,

e) granice i numery działek ewidencyjnych,

f) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV,

g) wodociąg magistralny Ø 1200 mm,

h) nazwy własne ulic.

§ 5. 1. Pojęcia użyte w uchwale oznaczają:

1) **obszar planu** - należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte granicami planu;

2) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyodrębnioną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

3) **przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające sposób użytkowania i zagospodarowania terenu, a także rodzaj zabudowy, któremu mogą towarzyszyć: m.in. budynki gospodarcze, garaże, wiaty i inne obiekty i urządzenia budowlane uzupełniające przeznaczenie, wykorzystywane wyłącznie na potrzeby danego przeznaczenia, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;

4) **przeznaczenie podstawowe** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu stanowiące przeważający udział w powierzchni nieruchomości na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w szczególności obejmując co najmniej 51% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych budynków;

5) **przeznaczenie dopuszczalne** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu stanowiące mniejszy, w stosunku do przeznaczenia podstawowego, udział w powierzchni nieruchomości na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi lub w powierzchni działki budowlanej lub w powierzchni użytkowych budynków;

6) **zabudowa** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

7) **zabudowa mieszkaniowo – usługowa** - należy przez to rozumieć zabudowę, w której w budynkach wydzielone są lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki, w których prowadzone są nieuciążliwe usługi i/lub działalności produkcyjne, zlokalizowane na wspólnej działce budowlanej, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

8) **zabudowa usługowo – mieszkaniowa** - należy przez to rozumieć zabudowę, w której w budynkach wydzielone są jeden albo dwa lokale mieszkalne o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku i lokale użytkowe, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

9) **powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu w granicach działki budowlanej zajętej przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane;

10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:

a) obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, stanowisk postojowych,

b) balkonów i wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju architektonicznego, wysuniętych na odległość nie przekraczającą 2 m oraz warstwy dociepleń, schodów zewnętrznych i pochylni;

11) **działka budowlana** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) **wskaźnik intensywności zabudowy** - należy rozumieć jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

13) **usługi** - należy przez to rozumieć działalności gospodarcze jak: handel detaliczny i hurtowy, konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych, stacje paliw (sprzedaż paliw), transport i gospodarka magazynowa, działalność pocztowa i kurierska, działalność związana z zakwaterowaniem i gastronomią, informacja i komunikacja, działalność finansowa i ubezpieczeniowa, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca, administracja publiczna, zabezpieczenia społeczne, edukacja, opieka zdrowotna i pomoc społeczna, działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją oraz pozostała działalność usługowa (np. naprawa artykułów użytku osobistego i domowego, pranie i czyszczenie, fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, krawieckie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie), o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

14) **usługi zlokalizowane na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym** - należy przez to rozumieć budynek usługowy, zlokalizowany na wspólnej działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w którym prowadzone są nieuciążliwe usługi, w tym usługi rzemieślnicze, na warunkach określonych w planie;

15) **usługi społeczne** - należy przez to rozumieć usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak usługi oświaty i edukacji, nauki i kultury, sportu i rekreacji oraz opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, publicznej administracji, punkty i urzędy pocztowe, usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa;

16) **usługi biurowe** - należy przez to rozumieć usługi finansowe, biura rachunkowe, związane z obsługą rynku nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;

17) **usługi drobne** - usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawy artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;

18) **nieuciążliwe usługi i/lub nieuciążliwe działalności produkcyjne** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą w zakresie usług i/lub działalności produkcyjnych nie pogarszającą standardów jakości środowiska (zwłaszcza dotyczących hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i gleby), a w szczególności działalności, które ze względów technologicznych i z uwagi na swą skalę, mogą być wykonywane bez konieczności wykorzystywania budowli i instalacji przemysłowych;

19) **budynek rekreacji indywidualnej** - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący parterowy rozumiany jako budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m^2 , zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;

20) **zieleń urządzona** - należy przez to rozumieć zieleń ukształtowaną w sposób zaplanowany z dopuszczeniem obiektów małej architektury, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych oraz podziemnego uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi, zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z ich przeznaczeniem,

21) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków - wysokość, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,

b) wysokość obiektów budowlanych, w tym: budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniżej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;

22) **dach płaski** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12^o;

23) **pas zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć teren o szerokości ustalonej w planie, obsadzony na całej szerokości roślinami o wysokości maks. 3 m, pełniącymi funkcje osłonowe i ozdobne, którego celem jest odseparowanie uciążliwego i niekorzystnego oddziaływania związanego z użytkowaniem danego terenu w stosunku do nieruchomości sąsiednich;

24) **elementy uzupełniające główną bryłę budynku** - należy przez to rozumieć m. in. takie części obiektu budowlanego jak: wykusze, lukarny, zadaszenia nad wejściami;

25) **odległości 50 m** i **150 m od cmentarza** - należy przez to rozumieć odległości, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;

26) **obsługa pasażerskiego transportu zbiorowego** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z przewozem osób w ramach publicznego transportu zbiorowego, wyposażone w niezbędną dla obsługi podróżnych infrastrukturę, w szczególności: przystanki komunikacyjne, miejsca postojowe dla samochodów, parkingi dla rowerów, stacje ładowania pojazdów, punkty sprzedaży biletów, systemy informacyjne umożliwiające zapoznanie się m.in. z rozkładem jazdy, linią lub siecią komunikacyjną;

27) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** – należy przez to rozumieć infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

2. Nazwy własne ulic opisane na rysunku planu należy rozumieć jako nazwy istniejące w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 6. 1. W planie wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami:

1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;

3) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

5) **ML** - teren zabudowy letniskowej;

6) **UM** - tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej;

7) **UA** - tereny zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych;

8) **U/UO** - teren zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych;

9) **UP** - teren zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych;

10) **U/UZ** - teren zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych;

11) **UK/UP** - teren zabudowy usługowej w zakresie usług kultu religijnego;

12) **UZ** - teren zabudowy usługowej w zakresie usług opieki zdrowotnej;

13) **UO** - teren zabudowy usługowej w zakresie usług oświaty;

14) **UH** - teren zabudowy usługowej w zakresie usług handlu;

15) **U** - tereny zabudowy usługowej;

16) **UC** - tereny zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

17) **US** - teren sportu i rekreacji;

18) **R** - tereny rolnicze;

19) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;

20) **RO** - tereny produkcji w gospodarstwach ogrodniczych;

21) **PU** - tereny zabudowy produkcyjno - usługowej;

22) **ZL** - tereny lasów;

23) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;

24) **ZP/U** - tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług;

25) **ZD** - tereny ogrodów działkowych;

26) **ZC** - tereny cmentarzy;

27) **R/WS** - tereny rolnicze, zieleni i wód w ciągach ekologicznych;

28) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

29) tereny komunikacji:

   a) **KDG** - droga publiczna klasy głównej,

   b) **KDZ** - droga publiczna klasy zbiorczej,

   c) **KDL** - droga publiczna klasy lokalnej,

   d) **KDD** - droga publiczna klasy dojazdowej;

30) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;

31) **KS** - tereny parkingów;

32) **KK** - tereny kolejowe;

33) **ITK1** - teren zabudowy infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków;

34) **ITK2** - teren zabudowy infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami;

35) **G** - teren zabudowy infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz;

36) **K** - tereny zabudowy infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji.

2. W ramach przeznaczeń, o których mowa w **ust. 1,** z uwzględnieniem przepisów odrębnych, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej, dopuszcza się:

1) funkcje biurowe, gospodarcze, socjalne, magazynowe realizowane w lokalach użytkowych i/lub obiektach budowlanych;

2) parkingi;

3) drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo - jezdne;

4) zieleń urządzoną;

5) garaże;

6) obiekty małej architektury;

7) ścieżki piesze, pieszo - rowerowe i rowerowe;

8) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz służące bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska, w tym związane z selektywną zbiórką odpadów komunalnych, z uwzględnieniem ustaleń § 58 ust. 1 pkt 2;

9) zachowanie zabudowy istniejącej na dzień wejścia w życie planu lub zgodnie z posiadaną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę lub użytkowanie, w tym prowadzenie działalności gospodarczej zgodnie z posiadaną ostateczną decyzją zezwalającą na prowadzenie danej działalności.

3. Ustala się wysokość zabudowy maks. 40 m, w tym obiektów infrastruktury technicznej, o ile z planu nie wynika inaczej.

4. Zakazuje się:

1) prowadzenia działalności związanej wyłącznie z gospodarowaniem odpadami; dopuszcza się zbieranie i przetwarzanie odpadów wytwarzanych wyłącznie na danej działce budowlanej przy prowadzeniu działalności gospodarczej, zgodnej z przeznaczeniem terenu;

2) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz wydobywania złóż kopalin.

Rozdział 2.
PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 7. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** oznaczonych symbolami **1MN** - **81MN,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z uwzględnieniem pkt 2;

2) dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym, o którym mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, z wyłączeniem handlu hurtowego, usług związanych z obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych wyposażonych w więcej niż jedno stanowisko naprawcze, działalności związanych z rozrywką i zakwaterowaniem, komisów samochodowych, handlu węglem i sypkimi materiałami budowlanymi oraz usług związanych z budownictwem, składowaniem, magazynowaniem, zbiórką i przetwarzaniem zużytych pojazdów, maszyn, sprzętu elektromechanicznego, baz i usług związanych z transportem, z uwzględnieniem § 6 ust. 4;

3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 40%;

6) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,8;

7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 30%;

8) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:

   a) budynków mieszkalnych: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

   b) obiektów innych niż wymienione w lit. a, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

9) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe, wielospadowe i płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,

b) budynków gospodarczych i garaży: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachu do maks. 30º,

c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a i b: kształtowana dowolnie;

10) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 9;

11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 5 - 8, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,

b) warunków, o których mowa w pkt 9a i 9b, dopuszcza się w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, z uwzględnieniem ustaleń § 55 ust. 2 i ust. 3 pkt 2;

12) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: min. 700 m^2,

b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej dla samodzielnego członu budynku bliźniaczego: min. 400 m^2.

§ 8. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług**, oznaczonych symbolami **1MNU** - **88MNU,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym, z wyłączeniem: handlu hurtowego, komisów samochodowych, handlu węglem i sypkimi materiałami budowlanymi oraz usług związanych z budownictwem, składowaniem, magazynowaniem, zbiórką i przetwarzaniem zużytych pojazdów, maszyn, sprzętu elektromechanicznego, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych wyposażonych w więcej niż jedno stanowisko naprawcze, stacji paliw, baz i usług związanych z transportem, z uwzględnieniem § 6 ust. 4;

c) istniejąca zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie nieuciążliwych usług, w tym usług rzemieślniczych;

3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 40%;

6) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,8;

7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 30%;

8) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:

a) budynków: mieszkalnych, usługowych: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z uwzględnieniem lit. b,

b) budynków usługowych zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: maks. 8 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

c) budynków inwentarskich oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych związanych z produkcją rolniczą w zabudowie zagrodowej: maks. 12 m,

d) obiektów innych niż wymienione w lit. a - c, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

9) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe, wielospadowe i płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,

b) budynków gospodarczych i garaży: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachu do maks. 30º,

c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a i b: kształtowana dowolnie;

10) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 9, nie stosuje się;

11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 5 - 8, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,

b) warunków, o których mowa w pkt 9a i 9b, dopuszcza się w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, z uwzględnieniem ustaleń § 55 ust. 2 i ust. 3 pkt 2;

12) nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1,5 m od nieruchomości sąsiednich o funkcji mieszkaniowej wzdłuż granic działki, na której realizowane są następujące sposoby użytkowania:

a) dojazdy samochodów dostawczych i ciężarowych,

b) miejsca dostaw i rozładunku,

c) miejsca parkingowe w liczbie większej niż 5 stanowisk;

13) usługi lokalizowane w zabudowie:

a) o której mowa w pkt 1b i 2 powinny niekonfliktowo współistnieć z funkcją realizowaną na działkach sąsiednich, co oznacza m. in., że skutki prowadzenia tej działalności nie mogą zagrażać bezpieczeństwu ludzi i mienia oraz stwarzać uciążliwości, szczególnie w postaci wytwarzania hałasu;

b) o której mowa w pkt 1b mogą być realizowane w budynku, którego powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 150 m^2,

c) o której mowa w pkt 2 mogą być realizowane w budynkach zlokalizowanych na wydzielonych działkach budowlanych, przy czym powierzchnia zabudowy budynku, nie może przekroczyć 500 m^2;

14) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: min. 700 m^2,

b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej dla samodzielnego członu budynku bliźniaczego: min. 400 m^2,

c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym oraz zabudowy usługowej: min. 1000 m^2.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MW** - **9MW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 45%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 1,4;

6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;

7) wysokość zabudowy: maks. 21 m, w tym:

a) budynków mieszkalnych: maks. 16 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) obiektów innych niż wymienione w lit. a, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

8) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych oraz dachy płaskie,

b) budynków gospodarczych i garaży: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachu do maks. 30º,

c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a i b: kształtowana dowolnie;

9) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 8, nie stosuje się;

10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 4 - 7, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,

b) warunków, o których mowa w pkt 8a i 8b, dopuszcza się w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu, jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, z uwzględnieniem ustaleń § 55 ust. 2 i ust.3 pkt 2.

§ 10. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,** oznaczonych symbolami **1MU** - **3MU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowo - usługowa obejmująca w zakresie usług: hotel dla koni wraz z infrastrukturą towarzyszącą tj. obiektami i urządzeniami budowlanymi związanymi z rekreacją konną oraz usługi gastronomii - na terenie oznaczonym symbolem **1MU**,

b) zabudowa mieszkaniowo - usługowa obejmująca: usługi w zakresie opieki zdrowotnej, edukacji oraz pomocy społecznej o funkcjach rehabilitacyjno - wychowawczych oraz lokale mieszkalne i/lub zabudowę mieszkaniową związaną z prowadzoną działalnością przeznaczoną dla osób o obniżonym poziomie funkcjonowania - na terenie oznaczonym symbolem **2MU**

c) zabudowa mieszkaniowo - usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym, z uwzględnieniem pkt 3 - na terenie oznaczonym symbolem **3MU**;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie nieuciążliwych usług, z uwzględnieniem pkt 3 - na terenie oznaczonym symbolem **3MU;**

3) w zabudowie, o której mowa w pkt 1c i 2, wyklucza się: komisy samochodowe, handel węglem i sypkimi materiałami budowlanymi, usługi związane z budownictwem, składowaniem, magazynowaniem, zbiórką i przetwarzaniem zużytych pojazdów, maszyn, sprzętem elektromechanicznym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych wyposażonych w więcej niż jedno stanowisko naprawcze, stacje paliw, bazy i usługi związanych z transportem oraz handel hurtowy, z uwzględnieniem § 6 ust. 4;

4) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla:

a) zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: maks. 40%,

b) zabudowy usługowej: maks. 45%;

7) wskaźnik intensywności zabudowy dla:

a) zabudowy mieszkaniowo - usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: min. 0,01, maks. 0,8,

b) zabudowy usługowej: min. 0,01, maks. 0,9;

8) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla:

a) zabudowy mieszkaniowo - usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: min. 30%,

9) zabudowy usługowej: min. 15%;

10) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z uwzględnieniem lit. b;

b) budynków usługowych zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: maks. 8 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

c) obiektów innych niż wymienione w lit. a i b, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

11) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych oraz dachy płaskie,

b) budynków gospodarczych i garaży: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachu do maks. 30º,

c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a i b: kształtowana dowolnie;

12) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 11 nie stosuje się;

13) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 6 - 10, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,

b) warunków, o których mowa w pkt 11a i 11b dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

14) usługi lokalizowane w zabudowie:

a) o której mowa w pkt 1 i pkt 2 powinny niekonfliktowo współistnieć z funkcją realizowaną na działkach sąsiednich, co oznacza m. in., że skutki prowadzenia tej działalności nie mogą zagrażać bezpieczeństwu ludzi i mienia oraz stwarzać uciążliwości, szczególnie w postaci wytwarzania hałasu;

b) o której mowa w pkt 1c, zlokalizowane na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, mogą być realizowane w budynku, którego powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 150 m^2,

c) o której mowa w pkt 2 mogą być realizowane w budynkach zlokalizowanych na wydzielonych działkach budowlanych, przy czym powierzchnia zabudowy budynku, nie może przekroczyć 500 m^2.

15) nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1,5 m od nieruchomości sąsiednich o funkcji mieszkaniowej, wzdłuż granic działki, na której realizowane są następujące sposoby użytkowania:

a) dojazdy samochodów dostawczych i ciężarowych,

b) miejsca dostaw i rozładunku,

c) miejsca parkingowe w liczbie więcej niż 5 stanowisk.

16) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: min. 700 m^2,

b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej dla samodzielnego członu budynku bliźniaczego: min. 400 m^2,

c) zabudowy mieszkaniowo - usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym oraz zabudowy usługowej: min. 1000 m^2.

§ 11. Dla **terenu zabudowy letniskowej,** oznaczonego symbolem **1ML**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa letniskowa rozumiana zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, w brzmieniu na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maks. 2%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,02;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: min. 80%;

6) wysokość zabudowy: maks. 6 m, lecz nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

7) geometria dachu: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º oraz dachy płaskie.

§ 12. Dla **terenów zabudowy usługowo - mieszkaniowej,** oznaczonych symbolami **1UM - 16UM**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowo - mieszkaniowa,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem nieuciążliwych usług na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym,

c) zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych z uwzględnieniem pkt 3;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa mieszkaniowo – usługowa,

b) zabudowa w zakresie nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności produkcyjnych, z uwzględnieniem pkt 3;

3) w zabudowie, o której mowa w pkt 1a i 1b oraz pkt 2, wyklucza się: komisy samochodowe, handel węglem i sypkimi materiałami budowlanymi, usługi związane z budownictwem, składowaniem, magazynowaniem, zbiórką i przetwarzaniem zużytych pojazdów, maszyn, sprzętem elektromechanicznym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych wyposażonych w więcej niż jedno stanowisko naprawcze, stacje paliw, bazy i usługi związanych z transportem oraz handel hurtowy, z uwzględnieniem § 6 ust. 4;

4) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: maks. 40%,

b) zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych: maks. 70%,

c) pozostałej zabudowy: maks. 45%;

7) wskaźnik intensywności zabudowy dla:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: min. 0,01, maks. 0,8,

b) zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych: min. 0,01, maks. 2,1,

c) zabudowy usługowo - mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej: min. 0,01, maks. 1,4,

d) zabudowy w zakresie nieuciążliwych usług i zabudowy w zakresie nieuciążliwych działalności produkcyjnych, z uwzględnieniem lit. b: min. 0,01, maks. 0,9;

8) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: min. 30%,

b) pozostałej zabudowy: min. 20%;

9) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych, usługowo - mieszkalnych, usługowych, w tym w zakresie usług publicznych oraz budynków, w których prowadzone są nieuciążliwe działalności produkcyjne: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z uwzględnieniem lit. b,

b) budynków usługowych zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: maks. 8 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a i b, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

10) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych, usługowo - mieszkalnych, mieszkalno - usługowych, usługowych, w tym w zakresie usług publicznych oraz budynków, w których prowadzone są nieuciążliwe działalności produkcyjne: dachy dwuspadowe, wielospadowe i płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,

b) budynków gospodarczych i garaży: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachu do maks. 30º,

c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a i b: kształtowana dowolnie;

11) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 10, nie stosuje się;

12) nieuciążliwe usługi i działalności produkcyjne lokalizowane w zabudowie:

a) o której mowa w pkt 1 i 2 powinny niekonfliktowo współistnieć z funkcją realizowaną na działkach sąsiednich, co oznacza m. in., że skutki prowadzenia tej działalności nie mogą zagrażać bezpieczeństwu ludzi i mienia oraz stwarzać uciążliwości, szczególnie w postaci wytwarzania hałasu,

b) o której mowa w pkt 1b mogą być realizowane w budynku, którego powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 150 m^2,

c) o której mowa w pkt 2b mogą być realizowane w budynkach zlokalizowanych na wydzielonych działkach budowlanych, przy czym powierzchnia zabudowy budynku, nie może przekroczyć 500 m^2;

13) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 6 - 9, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,

b) warunku, o którym mowa w pkt 10a i 10b dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, z uwzględnieniem ustaleń § 55 ust. 2, ust. 3 pkt 1 i 2, ust. 7 pkt 1, ust. 8 oraz § 60 ust. 3 pkt 1;

14) nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1,5 m od nieruchomości sąsiednich o funkcji mieszkaniowej, wzdłuż granic działki, na której realizowane są następujące sposoby użytkowania:

a) dojazdy samochodów dostawczych i ciężarowych,

b) miejsca dostaw i rozładunku,

c) miejsca parkingowe w liczbie więcej niż 5 stanowisk;

15) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: min. 700 m^2,

b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej dla samodzielnego członu budynku bliźniaczego: min. 400 m^2,

c) zabudowy: usługowo - mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym, usługowej oraz zabudowy w zakresie nieuciążliwych działalności produkcyjnych: min. 1000 m^2.

§ 13. Dla **terenu zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych**, oznaczonego symbolem **1UA**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych;

2) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca i bliźniacza;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 70%;

5) intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 2,1;

6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;

7) wysokość zabudowy: maks. 22 m, w tym:

a) budynków usługowych: maks. 17 m,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

8) geometria dachów:

a) budynków: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych oraz dachy płaskie,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a: kształtowana dowolnie;

9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 4 - 7, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,

b) warunku, o którym mowa w pkt 8a dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, z uwzględnieniem ustaleń § 55 ust. 2 i ust. 3 pkt 2.

§ 14. Dla **terenu zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych**, oznaczonego symbolem **2UA**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi w zakresie działalności finansowej, bankowej, ubezpieczeniowej, pocztowej realizowane w lokalach użytkowych;

3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 70%;

6) intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 2,1;

7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;

8) wysokość zabudowy: maks. 22 m, w tym:

a) budynków usługowych: maks. 17 m,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

9) geometria dachów:

a) budynków: dachy płaskie,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a: kształtowana dowolnie;

10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 5 - 8, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,

b) warunku, o którym mowa w pkt 9a dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

§ 15. Dla **terenu zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych,** oznaczonego symbolem **1U/UO**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa w zakresie handlu detalicznego,

b) zabudowa usługowa w zakresie usług biurowych, usług drobnych i kurierskich;

3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca i bliźniacza;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;

6) intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 1,8;

7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;

8) wysokość zabudowy: maks. 22 m, w tym:

a) budynków usługowych w zakresie usług, o których mowa w pkt. 2a i b: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) pozostałych budynków usługowych: maks. 17 m,

c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

9) geometria dachów:

a) budynków: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych oraz dachy płaskie,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a: kształtowana dowolnie;

10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 5 - 8, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,

b) warunku, o którym mowa w pkt 9a dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, z uwzględnieniem ustaleń § 55 ust. 2 i ust. 3 pkt 2.

§ 16. Dla **terenu zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych,** oznaczonego symbolem **1UP,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi w zakresie gastronomii, rozrywki, odnowy biologicznej i handlu detalicznego realizowane w lokalach użytkowych;

3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 70%;

6) intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 2,1;

7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;

8) wysokość zabudowy: maks. 22 m, w tym:

a) budynków: maks. 15 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

9) geometria dachów:

a) budynków: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych oraz dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachu do maks. 30º,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a: kształtowana dowolnie;

10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 5 - 8, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,

b) warunku, o którym mowa w pkt 9a dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, z uwzględnieniem ustaleń § 55 ust. 2 i ust. 3 pkt 2.

§ 17. Dla **terenu zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych,** oznaczonego symbolem **1U/UZ,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia budowlane sportu, rekreacji i wypoczynku;

3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;

5) intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 1,8;

6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;

7) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:

a) budynków: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a, za wyjątkiem wysokości obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

8) geometria dachów:

a) budynków: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem innych form kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych oraz dachy płaskie i dachy jednospadowe o kącie nachylenia maks. 30º,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a: kształtowana dowolnie;

9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 4 - 7, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,

b) warunku, o którym mowa w pkt 8a dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

§ 18. Dla **terenu zabudowy usługowej w zakresie usług kultu religijnego,** oznaczonego symbolem **1UK/UP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie usług kultu religijnego;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa w zakresie pomocy społecznej,

b) dom przedpogrzebowy,

c) plebania,

d) działalność kulturalna, duszpasterska, oświatowa, katechetyczna, opiekuńcza;

3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 70%,

6) intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 2,1;

7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;

8) wysokość zabudowy: maks. 50 m, w tym:

a) budynku usługowego w zakresie kultu religijnego (kościoła), w tym wież, dzwonnic: maks. 50 m,

b) pozostałych budynków usługowych i budynku plebani: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a i b, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

9) geometria dachów:

a) budynków: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku oraz dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachu do maks. 30º,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a: kształtowana dowolnie;

10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 5 - 8, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,

b) warunku, o którym mowa w pkt 9a dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, z uwzględnieniem ustaleń § 55 ust. 2 i ust. 3 pkt 2.

§ 19. Dla **terenu zabudowy usługowej w zakresie usług opieki zdrowotnej**, oznaczonego symbolem **1UZ**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie usług opieki zdrowotnej;

2) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;

5) intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 1,8;

6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;

7) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:

a) budynków: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

8) geometria dachów:

a) budynków: dachy wielospadowe i jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a: kształtowana dowolnie;

9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 4 - 7, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,

b) warunku, o którym mowa w pkt 8a dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

§ 20. Dla **terenu zabudowy usługowej w zakresie usług oświaty,** oznaczonego symbolem **1UO**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie usług oświaty;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia budowlane sportu, rekreacji i wypoczynku;

3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;

6) intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 1,8;

7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;

8) wysokość zabudowy: maks. 22 m, w tym:

a) budynków: maks. 17 m,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a, za wyjątkiem wysokości obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

9) geometria dachów: dachy płaskie;

10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 5 - 8, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,

b) warunku, o którym mowa w pkt 9 dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

§ 21. Dla **terenu zabudowy usługowej w zakresie usług handlu**, oznaczonego symbolem **1UH**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie usług handlu;

2) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 1,8;

6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;

7) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:

a) budynków usługowych: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a, za wyjątkiem wysokości obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;

8) geometria dachów:

a) budynków: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych oraz dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachu do maks. 30º,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a: kształtowana dowolnie;

9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

10) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 4 - 7, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,

a) warunku, o którym mowa w pkt 8a dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;

10) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: min. 1000 m^2.

§ 22. Dla **terenu zabudowy usługowej,** oznaczonego symbolem **1U,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa w zakresie usług związanych z rolnictwem, w tym naprawa sprzętu rolniczego,

b) zabudowa usługowa w zakresie handlu hurtowego produktami rolnymi,

c) magazyny i inne budowle służące do przechowywania i magazynowania produktów rolnych;

2) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;

5) intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 1,8;

6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;

7) wysokość zabudowy, za wyjątkiem wysokości obiektów infrastruktury technicznej: maks. 12 m,

8) geometria dachów:

a) budynków usługowych: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych maks. 45º oraz dachy płaskie,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a: kształtowana dowolnie;

9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 4 - 7, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,

b) warunku, o którym mowa w pkt 8 dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, z uwzględnieniem ustaleń § 55 ust. 2, ust. 3 pkt 1 i pkt 2, ust. 7 pkt 1 i ust. 8;

10) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: min. 1000 m^2.

§ 23. Dla **terenu zabudowy usługowej,** oznaczonego symbolem **2U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie usług handlu detalicznego, biurowych, opieki zdrowotnej, odnowy biologicznej oraz usług drobnych, z uwzględnieniem ustaleń § 59 pkt 2;

2) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 1,8;

6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;

8) geometria dachów:

a) budynków usługowych: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych oraz dachy płaskie,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a: kształtowana dowolnie;

9) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym:

a) budynków usługowych: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a, za wyjątkiem wysokości obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

10) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: min. 1000 m^2.

§ 24. Dla **terenów zabudowy usługowej,** oznaczonych symbolami **3U** i **4U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa w zakresie gastronomii;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) działalność związana z gastronomią,

b) obiekty i urządzenia budowlane sportu, rekreacji i wypoczynku,

c) parkingi, garaże;

3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;

6) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 1,8;

7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;

8) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:

a) budynków usługowych: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a, za wyjątkiem wysokości obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

9) geometria dachów:

a) budynków usługowych: dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a: kształtowana dowolnie;

10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 5 - 8, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,

b) warunku, o którym mowa w pkt 9a dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

§ 25. Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **5U i 6U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa w zakresie:

a) usług publicznych i społecznych, za wyjątkiem usług oświaty, opieki zdrowotnej, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) nieuciążliwych usług, innych niż wymienione w lit. a, z wykluczeniem:

- centrów logistycznych,

- baz transportowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) nieuciążliwe działalności produkcyjne,

b) stacje paliw z zapleczem usługowo - handlowym - na terenie 6U;

3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla:

a) zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych i społecznych: maks. 70%,

b) nieuciążliwej zabudowy usługowej innej niż wymieniona w lit. a: maks. 60%,

c) zabudowy w zakresie nieuciążliwych działalności produkcyjnych: maks. 50%;

6) wskaźnik intensywności zabudowy dla:

a) zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych i społecznych: min. 0,01, maks. 2,1;

b) nieuciążliwej zabudowy usługowej innej niż wymieniona w lit. a: min. 0,01, maks. 1,8,

c) zabudowy w zakresie nieuciążliwych działalności produkcyjnych: min. 0,01, maks. 1,0;

7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla:

a) zabudowy w zakresie nieuciążliwych działalności produkcyjnych: min. 15%,

b) dla pozostałej zabudowy: min. 20%;

8) geometria dachów:

a) budynków:

- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,

- dachy płaskie i dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 35^0,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a: kształtowana dowolnie;

9) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:

a) budynków: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

10) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 9, nie stosuje się;

11) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy, o której mowa w pkt 1 i 2: min. 1000 m^2;

12) obsługa komunikacyjna terenów poprzez układ dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **5KDW**, **8KDW**, **9KDW**, bez możliwości wykonania zjazdu bezpośredniego z drogi oznaczonej symbolem **1KDG**, ul. Pszczyńska (droga wojewódzka nr 928).

§ 26. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **7U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa w zakresie:

a) usług społecznych, za wyjątkiem usług oświaty, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) nieuciążliwych usług, innych niż wymienione w lit. a, z wykluczeniem handlu hurtowego, handlu węglem i sypkimi materiałami budowlanymi oraz transportu i gospodarki magazynowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowo - mieszkaniowa,

b) zabudowa w zakresie nieuciążliwych działalności produkcyjnych,

c) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla:

a) zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych: maks. 70%,

b) zabudowy usługowej w zakresie nieuciążliwych usług: maks. 60%,

c) zabudowy w zakresie nieuciążliwych działalności produkcyjnych: maks. 50%,

d) zabudowy usługowo - mieszkaniowej i mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 40%;

6) wskaźnik intensywności zabudowy dla:

a) zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych: min. 0,01, maks. 2,1,

b) zabudowy w zakresie nieuciążliwych usług: min. 0,01, maks. 1,8,

c) zabudowy w zakresie nieuciążliwych działalności produkcyjnych: min. 0,01, maks. 1,0,

d) zabudowy usługowo - mieszkaniowej i mieszkaniowej jednorodzinnej: min. 0,01, maks. 0,8;

7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: min. 30%,

b) zabudowy w zakresie nieuciążliwych działalności produkcyjnych: min. 15%,

c) zabudowy pozostałej: min. 20%;

8) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:

a) budynków: mieszkalnych, usługowo - mieszkalnych, usługowych w zakresie usług społecznych oraz nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności produkcyjnych: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

9) geometria dachów:

a) budynków: mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych, usługowych w zakresie usług społecznych oraz nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności produkcyjnych: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych oraz dachy płaskie,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a: kształtowana dowolnie;

10) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 9, nie stosuje się;

11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 5 - 8, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,

b) warunku, o którym mowa w pkt 9a dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;

12) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: min. 700 m^2,

b) zabudowy pozostałej: min. 1000 m^2.

§ 27. Dla **terenu zabudowy usługowej,** oznaczonego symbolem **8U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa w zakresie:

a) obsługi pasażerskiego transportu zbiorowego,

b) handlu detalicznego,

c) usług gastronomii;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych,

b) budynki zamieszkania zbiorowego;

3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 1,8;

6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;

7) geometria dachów: kształtowana dowolnie;

8) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:

a) budynków usługowych i mieszkalnych: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a, za wyjątkiem wysokości obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna.

§ 28. Dla **terenów zabudowy usługowej,** oznaczonych symbolami **9U** i **10U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa w zakresie usług:

a) gastronomii,

b) handlu detalicznego,

c) obsługa pasażerskiego transportu publicznego (parking terenowy) - na terenie **10U**;

2) przeznaczenie dopuszczalne: działalność związana z gastronomią;

3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 1,8;

6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;

7) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:

a) budynków usługowych: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a, za wyjątkiem wysokości obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

8) geometria dachów: kształtowana dowolnie;

9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt 4 - 7, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu oraz zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

§ 29. Dla **terenu zabudowy usługowej,** oznaczonego symbolem **11U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa w zakresie:

a) usług publicznych, w tym bezpieczeństwa publicznego,

b) usług gastronomii;

2) przeznaczenie dopuszczalne: działalność związana z gastronomią;

3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 1,8;

6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;

7) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:

a) budynków usługowych: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a, za wyjątkiem wysokości obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

8) geometria dachów: dachy płaskie;

9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 4 - 7, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,

b) warunku, o którym mowa w pkt 8 dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

§ 30. Dla **terenów zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,** oznaczonych symbolami **1UC - 3UC**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, z wykluczeniem:
   a) usług oświaty, opieki zdrowotnej, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
   b) centrów logistycznych,
   c) baz transportowych;
2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe działalności produkcyjne, z uwzględnieniem pkt 11;
3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;
6) wskaźnik intensywności zabudowy dla:
   a) zabudowy usługowej: min. 0,01, maks. 1,8,
   b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2: min. 0,01, maks. 2,4;
7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla:
   a) zabudowy usługowej: min. 20%,
   b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2: min. 10%;
8) wysokość zabudowy: maks. 17 m, , w tym:
   a) budynków usługowych: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
   b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a, za wyjątkiem wysokości obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
9) geometria dachów: kształtowana dowolnie;
10) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 9, nie stosuje się;
11) nieuciążliwa działalność produkcyjna oraz funkcja magazynowa dopuszczalne są wyłącznie jako sposób użytkowania budynku usługowego,

przy czym przeważającym sposobem użytkowania, pod względem powierzchni użytkowej budynku, jest funkcja usługowa;

12) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: min. 1000 m^2;

13) obsługa komunikacyjna terenów poprzez układ dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **3KDW** - **5KDW**, **7KDW** - **9KDW** oraz drogę lokalną, oznaczoną symbolem **3KDL**, bez możliwości wykonania zjazdu bezpośredniego z drogi oznaczonej symbolem **1KDG**, ul. Pszczyńska (droga wojewódzka nr 928).

§ 31. Dla **terenu sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem **1US**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki oraz inne obiekty i urządzenia budowlane wykorzystywane na potrzeby sanitarno - socjalne, magazynowe i gospodarcze;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 20%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,4;

5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 60%;

6) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym:

a) budynków: maks. 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a, za wyjątkiem wysokości obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

7) geometria dachów: kształtowana dowolnie.

§ 32. Dla **terenów rolniczych,** oznaczonych symbolami **1R - 68R**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa, z uwzględnieniem ustaleń § 55 ust. 7 pkt 2 i ust. 9 oraz § 60 ust. 3 pkt 5a;

3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 40%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,8;

6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 45%;

7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych oraz dachy płaskie,

b) budynków gospodarczych i inwentarskich: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachu do 30º,

c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a i b: kształtowana dowolnie;

8) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym:

a) budynków mieszkalnych: maks. 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

b) obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą: maks. 12 m,

c) obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a i b, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna.

§ 33. Dla **terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych,** oznaczonych symbolami **1RM - 21RM**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych,

b) specjalistyczne gospodarstwa rolne i ogrodnicze;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty budowlane i urządzenia związane z produkcją rolniczą i ogrodniczą;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01**,** maks. 0,6;

5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;

6) wysokość zabudowy: maks. 20 m, w tym:

a) budynków mieszkalnych: maks. 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

b) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z produkcją rolniczą i ogrodniczą: maks. 20 m,

c) obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a i b, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych oraz dachy płaskie,

b) budynków gospodarczych, garaży i budynków inwentarskich: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachu do 30º,

c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a i b: kształtowana dowolnie;

8) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 3 - 6, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,

b) warunków, o których mowa w pkt 7a i 7b dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

§ 34. Dla **terenów produkcji w gospodarstwach ogrodniczych,** oznaczonych symbolami **1RO -8RO**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna w gospodarstwach ogrodniczych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zamieszkanie związane z produkcją ogrodniczą,

b) zabudowa zagrodowa,

c) obiekty i urządzenia budowlane związane z produkcją ogrodniczą;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 70%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,7;

5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;

6) wysokość zabudowy: maks. 20 m, w tym:

a) budynków mieszkalnych: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) obiektów i urządzeń związanych z produkcją ogrodniczą: maks. 20 m,

c) obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a i b, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych oraz dachy płaskie,

b) budynków gospodarczych i garaży: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachu do maks. 30º,

c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a i b: kształtowana dowolnie;

8) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 7 nie stosuje się

9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 3 - 6, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,

b) warunków, o których mowa w pkt 7a i 7b dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

§ 35. Dla **terenów zabudowy produkcyjno - usługowej,** oznaczonych symbolami **1PU** - **11PU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa produkcyjno - usługowa i produkcyjna,

b) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, pomocy społecznej, opieki zdrowotnej i domów opieki społecznej, z uwzględnieniem pkt 2b,

c) bazy, składy, magazyny;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **WOH**,

b) lokale towarzyszące i wzbogacające funkcjonowanie określonej działalności, będące z nią związane funkcjonalnie i wykorzystywane na jej potrzeby, jak opieka zdrowotna (gabinety lekarskie, rehabilitacja), sport (sale do ćwiczeń), szkolnictwo i nauka (laboratoria, instytuty),

c) stacje paliw,

d) punkty selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK), za wyjątkiem terenu **7PU**,

e) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - na terenie oznaczonym symbolem **7PU**;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla:

a) zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 i zabudowy, o której mowa w pkt 2c i 2d: maks. 60%,

b) zabudowy produkcyjno - usługowej i produkcyjnej: maks. 70%,

c) baz, składów, magazynów: maks. 80%,

d) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 40%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy dla:

a) zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2: min. 0,01, maks. 1,8,

b) zabudowy produkcyjno - usługowej i produkcyjnej: min. 0,01, maks. 2,1,

c) baz, składów magazynów: min. 0,01, maks. 2,4,

d) zabudowy, o której w pkt 2c - 2e: min. 0,01, maks. 0,8;

6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla:

a) zabudowy usługowej: min. 15%,

b) zabudowy produkcyjno - usługowej, produkcyjnej, magazynów, baz, składów, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz zabudowy, o której mowa w pkt 2c i 2d: min. 10%,

c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: min. 30%;

7) wysokość zabudowy: maks. 21 m, w tym:

a) budynków usługowych: maks. 16 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) budynków i obiektów budowlanych: produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, magazynów, baz, składów, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2: maks. 20 m,

c) budynku mieszkalnego: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

d) obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a - c, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

8) geometria dachów: kształtowana dowolnie;

9) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 8, nie stosuje się;

10) nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1,5 m od nieruchomości sąsiednich, wzdłuż granic działki, na której realizowane są następujące sposoby użytkowania:

a) dojazdy samochodów dostawczych i ciężarowych,

b) miejsca dostaw i rozładunku,

c) miejsca parkingowe w ilości więcej niż 5 stanowisk;

11) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: min. 700 m^2,

b) zabudowy pozostałej, za wyjątkiem punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK): min. 1000 m^2;

12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt 4 - 7, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu oraz zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, uwzględnieniem ustaleń § 55 ust. 2 i ust. 3 pkt 1 i 2.

§ 36. Dla **terenów lasów,** oznaczonych symbolami **1ZL** - **18ZL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lasy, z uwzględnieniem § 55 ust. 7 pkt 3 i 4, ust. 10, ust. 11 oraz § 60 ust. 3 pkt 5b;

2) zasady zagospodarowania zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 37. Dla **terenów zieleni urządzonej,** oznaczonych symbolami **1ZP** - **3ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) terenowe obiekty i urządzenia budowlane rekreacji i wypoczynku - na terenach oznaczonych symbolami **2ZP** i **3ZP**,

b) toalety publiczne, w tym kontenerowe - na terenach oznaczonych symbolami **2ZP** i **3ZP**;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maks.10%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,1;

5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: min. 80%;

6) geometria dachów: kształtowana dowolnie;

7) wysokość zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna.

§ 38. Dla **terenów zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług**, oznaczonych symbolami **1ZP/U** - **3ZP/U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) kempingi, pola biwakowe,

b) zabudowa usługowa w zakresie gastronomii,

c) obiekty i urządzenia budowlane związane z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, typu: wiaty, zadaszenia, toalety, w tym kontenerowe,

d) urządzenia i terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 20%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,2;

5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 70%;

6) geometria dachów: kształtowana dowolnie;

7) wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych: maks. 8 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a, za wyjątkiem wysokości obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna.

§ 39. Dla **terenów ogrodów działkowych**, oznaczonych symbolami **1ZD** i **2ZD**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe;

2) zasady zagospodarowania zgodnie ustawą z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 40. Dla **terenów cmentarzy,** oznaczonych symbolami **1ZC** i **2ZC**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz, z uwzględnieniem § 55 ust. 2 i ust. 3 pkt 4;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty budowlane związane z obsługą cmentarza, w szczególności obiekty zaplecza technicznego, gospodarczego i sanitarnego,

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 40%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,4;

5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 30%;

6) geometria dachów: kształtowana dowolnie;

7) wysokość zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 8 m.

§ 41. Dla **terenów rolniczych, zieleni i wód w ciągach ekologicznych**, oznaczonych symbolami **1R/WS** - **24R/WS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) użytkowanie rolnicze z wykluczeniem upraw szklarniowych i cieplarnianych oraz zabudowy zagrodowej,

b) zieleń zapewniająca utrzymanie ciągłości lokalnych ekosystemów oraz ochronę zasobów środowiska naturalnego,

c) zieleń pełniąca funkcję ekotonową i izolacyjną w stosunku do terenów sąsiednich,

d) wody powierzchniowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne na terenach niewymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze:

a) urządzenia służące kulturze fizycznej, typu: ścieżki i trasy piesze, szlaki turystyczne, trasy rowerowe i konne, siłownie zewnętrzne, z wykluczeniem obiektów kubaturowych, z uwzględnieniem pkt 4,

b) terenowe obiekty i urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi;

3) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: min. 80%;

4) na terenie oznaczonym symbolem **23R/WS** wyklucza się lokalizację siłowni zewnętrznych.

§ 42. Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolami **1WS** - **2WS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budowle hydrotechniczne i urządzenia wodne,

b) mostki, pomosty, kładki;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenu: min. 85%.

§ 43. Dla **terenów komunikacji,** oznaczonych symbolami **1KDG** i **2KDG**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy głównej;

2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) dla terenu **1KDG**: min. 24 m, maks. 50 m,

b) dla terenu **2KDG**: min. 21 m, maks. 27 m.

§ 44. Dla **terenu komunikacji,** oznaczonego symbolem **1KDZ**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;

2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 20 m, maks. 22 m.

§ 45. Dla **terenów komunikacji,** oznaczonych symbolami **1KDL** - **5KDL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej;

2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) dla terenu o symbolu **1KDL**: min. 12 m, maks. 16 m,

b) dla terenu o symbolu **2KDL**: min. 15 m, maks. 33 m,

c) dla terenu o symbolu **3KDL**: min. 10 m, maks. 45 m,

d) dla terenu o symbolu **4KDL**: min. 5 m, maks. 20 m,

e) dla terenu o symbolu **5KDL**: min. 13,5 m, maks. 16 m.

§ 46. Dla **terenów komunikacji,** oznaczonych symbolami **1KDD** - **25KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) dla terenu o symbolu **1KDD**: min. 6 m, maks. 17 m,

b) dla terenu o symbolu **2KDD**: min. 4,5 m, maks. 12 m,

c) dla terenów o symbolach **3KDD, 7KDD**: min. 8 m, maks. 27 m,

d) dla terenu o symbolu **4KDD**: min. 10 m, maks. 38 m,

e) dla terenów o symbolach **5KDD, 16KDD**: min. 8 m, maks. 18 m,

f) dla terenu o symbolu **6KDD**: min. 7 m, maks. 23 m,

g) dla terenów o symbolach **8KDD, 15KDD**: min. 8 m, maks. 24 m,

h) dla terenu o symbolu **9KDD**: min. 10 m, maks. 21 m,

i) dla terenów o symbolach **10KDD, 13KDD**: min. 10 m, maks. 22 m,

j) dla terenu o symbolu **11KDD**: min. 9 m, maks. 22 m,

k) dla terenu o symbolu **12KDD**: min. 4,5 m, maks. 17 m,

l) dla terenów o symbolach **14KDD, 20KDD**: min. 10 m, maks. 16 m,

m) dla terenu o symbolu **17KDD**: min. 8 m, maks. 9 m,

n) dla terenów o symbolach **18KDD:** min. 8 m, maks. 16 m,

o) dla terenu o symbolu **19KDD**: min. 7 m, maks. 10 m,

p) dla terenu o symbolu **21KDD**: min. 5 m, maks. 10 m,

q) dla terenu o symbolu **22KDD**: min. 9,5 m, maks. 26 m,

r) dla terenu o symbolu **23KDD**: min. 10 m, maks. 16 m,

s) dla terenu o symbolu **24KDD**: min. 8 m, maks. 32 m,

t) dla terenu o symbolu **25 KDD**: min. 5,5 m, maks. 8 m.

§ 47. Dla **terenów dróg wewnętrznych,** oznaczonych symbolami **1KDW - 100KDW,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;

2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) dla terenów o symbolach **1KDW, 3KDW, 66KDW**: min. 11 m, maks. 26 m,

b) dla terenu o symbolu **2KDW**: min. 15 m, maks. 37 m,

c) dla terenów o symbolach **4KDW, 7KDW, 8KDW**: min. 8 m, maks. 19 m,

d) dla terenu o symbolu **5KDW**: min. 14 m, maks. 42 m,

e) dla terenu o symbolu **6KDW**: min. 15 m, maks. 32 m,

f) dla terenu o symbolu **9KDW, 50KDW**: min. 12 m, maks. 15 m,

g) dla terenu o symbolu **10KDW**: min. 10 m, maks. 14 m,

h) dla terenów o symbolach **11KDW, 12KDW, 13KDW, 20KDW, 35KDW, 46KDW, 61KDW, 63KDW**: min. 4,5 m, maks. 12 m,

i) dla terenów o symbolach **14KDW, 19KDW, 24KDW, 26KDW, 27KDW, 36KDW, 44KDW, 48KDW, 54KDW, 60KDW, 71KDW, 83KDW, 84KDW, 90KDW, 92KDW**: min. 6 m, maks. 12 m,

j) dla terenu o symbolu **15KDW, 23KDW, 69KDW**: min. 5 m, maks. 15 m,

k) dla terenu o symbolu **16KDW**: min. 10 m, maks. 12 m,

l) dla terenu o symbolu **17KDW**: min. 7 m, maks. 21 m,

m) dla terenu o symbolu **18KDW**: min. 9 m, maks. 19 m,

n) dla terenu o symbolu **22KDW**: min. 11 m, maks. 17 m,

o) dla terenu o symbolu **25KDW**: min. 5 m, maks. 6 m,

p) dla terenów o symbolach **37KDW, 38KDW, 49KDW, 52KDW, 67KDW, 75KDW, 77KDW, 78KDW, 85KDW, 86KDW, 97KDW**: min. 5 m, maks. 8 m,

q) dla terenu o symbolu **28KDW**: min. 9 m , maks. 20 m,

r) dla terenów o symbolach **29KDW, 30KDW, 79KDW, 82KDW**: min. 6 m, maks. 20 m,

s) dla terenów o symbolach **31KDW, 32KDW, 34KDW, 41KDW, 64KDW, 72KDW, 74KDW, 87KDW, 89KDW, 98KDW, 99KDW**: min. 4,5 m, maks. 7 m,

t) dla terenów o symbolach **33KDW, 39KDW, 40KDW, 43KDW, 65KDW**: min. 4,5 m, maks. 10 m,

u) dla terenu o symbolu **42KDW**: min. 4,5 m, maks. 20 m,

v) dla terenów o symbolach **45KDW, 55KDW, 80KDW, 81KDW**: min. 6 m, maks. 18 m,

w) dla terenów o symbolach **47KDW, 59KDW, 53KDW**: min. 4,5 m, maks. 15 m,

x) dla terenów o symbolach **51KDW, 88KDW**: min. 7 m, maks. 9 m,

y) dla terenów o symbolach **56KDW, 68KDW, 70KDW, 76KDW**: min. 6 m, maks. 8 m,

z) dla terenów o symbolach **58KDW, 95KDW**: min. 8 m, maks. 12 m,

aa) dla terenów o symbolach **62KDW, 96KDW**: min. 4,5 m, maks. 19 m,

bb) dla terenu o symbolu **73KDW**: min. 8 m, maks. 16 m,

cc) dla terenów o symbolach **91KDW, 57KDW**: min. 6 m, maks. 15 m,

dd) dla terenu o symbolu **21KDW**, **93KDW**: min. 5 m, maks. 12 m,

ee) dla terenu o symbolu **94KDW**: min. 3,5 m, maks. 6 m,

ff) dla terenu o symbolu **100KDW:** min. 10 m, maks. 14 m.

§ 48. Dla **terenów parkingów,** oznaczonych symbolami **1KS** - **3KS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: parkingi terenowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) wiaty wolnostojące,

b) toalety publiczne, w tym kontenerowe;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maks. 10%;

4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: min. 10%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,1;

6) geometria dachów: kształtowana dowolnie;

7) wysokość zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna.

§ 49. Dla **terenów kolejowych**, oznaczonych symbolami **1KK** - **4KK**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: linie i budowle kolejowe wraz z obiektami i urządzeniami budowlanymi związanymi z ich funkcjonowaniem;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) istniejące drogi,

b) przystanki kolejowe;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maks. 20%;

4) intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 0,4;

5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: min. 5%;

6) geometria dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 45º, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych oraz dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachu do maks. 35º;

7) wysokość zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 10 m.

§ 50. Dla **terenu zabudowy infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków**, oznaczonego symbolem **1ITK1**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków;

2) przeznaczenie dopuszczalne: grzebowisko zwłok zwierząt;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maks. 60%;

4) intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 0,6;

5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: min. 10%;

6) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym:

a) budynków: maks. 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

b) obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

7) geometria dachów: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachu do maks. 45º;

8) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 3 - 6, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,

b) warunku, o którym mowa w pkt 7 dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

§ 51. Dla **terenu zabudowy infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami,** oznaczonego symbolem **1ITK2**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami związanej z selektywną zbiórką odpadów komunalnych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia budowlane związane z gospodarką odpadami w zakresie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, w tym wykorzystywane na potrzeby sanitarno - socjalne, magazynowe i gospodarcze;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maks. 20%;

4) intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 0,2;

5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: min. 10%;

6) geometria dachów: kształtowana dowolnie;

7) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym:

a) budynków: maks. 10 m,

b) obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna.

§ 52. Dla **terenu zabudowy infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz**, oznaczonego symbolem **1G**, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maks. 60%;

3) intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 0,6;

4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: min. 10%;

5) geometria dachów: kształtowana dowolnie;

6) wysokość zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m.

§ 53. Dla **terenów zabudowy infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji**, oznaczonych symbolami **1K - 18K**, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maks. 60%;

3) intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 0,6;

4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: min. 10%;

5) geometria dachów: kształtowana dowolnie;

6) wysokość zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m.

Rozdział 3.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 54. 1. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych oraz obszarów dolin rzek i cieków wraz z naturalnym ukształtowaniem terenu, znaczących dla utrzymania bioróżnorodności, ochrony siedlisk, swobodnego przemieszczania zwierząt oraz ciągłości systemu przewietrzania i odwodnienia obszaru.

2. Określa się zasady w zakresie ochrony wód:

1) nakaz zapewnienia dostępu do powierzchniowych wód publicznych oraz ich swobodnego przepływu;

2) nakaz utrzymania istniejących urządzeń melioracji szczegółowej (sieci drenarskiej i rowów) z dopuszczeniem ich przebudowy i przełożenia;

3) zakaz, w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegowej lub korony skarpy wydzielającej wody powierzchniowe, wykonywania robót ziemnych polegających na niwelacji i nadsypywaniu terenu, z wyjątkiem:

a) prac hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem, remontem lub przebudową rzek i cieków oraz dotyczących ochrony przeciwpowodziowej, w tym budowy urządzeń wodnych i budowli przeciwpowodziowych,

b) robót związanych z utrzymaniem i budową infrastruktury technicznej.

3. W ramach realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych nakaz zdjęcia i zabezpieczenia wierzchniej warstwy gleby, z dopuszczeniem jej zagospodarowania w granicach działki budowlanej.

4. Ustala się zakaz zmian ukształtowania i użytkowania terenów w obrębie dolin rzek i cieków pogarszających zdolności retencyjne ich dolin i koryt, prowadzących do fragmentacji przestrzeni przyrodniczej, istotnego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej lub utrudniających migrację fauny, w tym regulacji koryt powodujących odcięcie od podłoża gruntowego i od otaczających ekosystemów zależnych od wód, z uwzględnieniem ust. 5.

5. Dopuszcza się zmiany ukształtowania i użytkowania dolin służące zwiększeniu retencji pod warunkiem równoczesnego zastosowania rozwiązań:

1) zapewniających ciągłość ekologiczną rzek i cieków;

2) ograniczających likwidację zieleni przywodnej do niezbędnego minimum;

3) wykorzystujących w maksymalnym stopniu do budowy urządzeń wodnych materiały naturalne.

Rozdział 4.
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 55. 1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponad wymogi wynikające z występowania w granicach planu zabytków, o których mowa w § 60 ust. 3 i ust. 4, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obejmują:

1) ochronę ustaleniami planu miejscowego zabytków nieruchomych, zgodnie z lokalizacją wskazaną na rysunku planu oraz wykazem, o którym mowa w ust. 2;

2) ochronę ustaleniami planu miejscowego zabytków ruchomych w zakresie kultu religijnego, zgodnie z lokalizacją wskazaną na rysunku planu oraz wykazem, o którym mowa w ust. 4;

3) wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obejmujących obszary, o których mowa w ust. 7,

4) ochronę dóbr kultury współczesnej, o których mowa w ust. 12.

2. Wykaz zabytków nieruchomych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obejmuje:

1) **1** - Zespół dworsko-folwarczny XVIII/XIX w., ul. Dwór/Główna, poz. 1.1 - 1.5, tj:

2) **1.1** - budynek gospodarczy XVIII/XIX w.,

3) **1.2** - fragment muru w zespole dworskim XVIII/XIX w.,

4) **1.3** - stodoła I w zespole dworskim XIX w.,

5) **1.4** - stodoła II w zespole dworskim XVIII/XIX w.,

6) **1.5** - park, początek XIX w.,

7) **2** - budynek mieszkalny (1900-1910 r.), ul. Główna 10;

8) **3** - budynek mieszk. - usługowy (1900-1910 r.), ul. Główna 12;

9) **4** - budynek mieszkalny (1900-1910 r.), ul. Główna 17;

10) **5** - budynek mieszkalny (ok. 1920 r.), ul. Główna 26;

11) **6** - budynek mieszkalny (ok. 1920 r.), ul. Główna 31;

12) **7** - budynek mieszkalny (ok. 1920 r.-1930 r.), ul. Główna 32;

13) **8** - budynek mieszkalny, siedlisko, (1900 - 1910 r.) i budynek gospodarczy, ul. Główna 71;

14) **9** - budynek mieszkalny (1900 -1910 r.), ul. Główna 81;

15) **10** - budynek mieszkalny (koniec XIX w.), ul. Główna 83;

16) **11** - budynek mieszkalny (koniec XIX w.), ul. Główna 95;

17) **12** - Kościół pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa (1927 r.), ul. ks. Fr. Bojdoła1;

18) **13** - budynek dawnej szkoły, obecnie przedszkole (ok. 1910 -1920 r.), ul. Główna 107;

19) **14** - budynek mieszkalny (ok. 1910 -1920 r.), ul. Główna 119;

20) **15** - budynek mieszkalny (ok. 1925 r.) i budynek gospodarczy, ul. Główna 129;

21) **16** - budynek mieszkalny (ok. 1920 - 1930 r.), ul. Główna 131;

22) **17** - budynek Urzędu Gminy (ok. 1920 r.), ul. Główna 133;

23) **18** - budynek mieszkalny (ok. 1900 r.), ul Dwór 2;

24) **19** - budynek mieszkalny (pocz. XX w.), ul Dwór 4;

25) **20** - zagroda (ok. 1920 -1930 r.), ul. Kopaniny 59;

26) **21** - budynek mieszkalny (ok. 1910 -1920 r.), ul. Ładna 2;

27) **22** - budynek mieszkalny i gospodarczy, siedlisko (ok. 1920-1925 r.), ul. Łaziska 1;

28) **23** - budynek nadszybia KWK Heinrischsgluck (XIX/XX w.), ul. Pszczyńska 40;

29) **24** - budynek administracyjny KWK Heinrischsgluck (1 ćw. XX w.), ul. Pszczyńska 42;

30) **25** - budynek nadszybia KWK Heinrischgluck (pocz. XX w.), ul. Pszczyńska 42;

31) **26** - budynek mieszkalny (lata 30 XX w.), ul. Pszczyńska 146;

32) **27** - budynek mieszkalny (lata 30 XX w.), ul. Pszczyńska 150;

33) **28** - budynek mieszkalny (lata 30 XX w.), ul. Pszczyńska 154;

34) **29** - budynek mieszkalny (lata 30 XX w.), ul. Pszczyńska 156;

35) **30** - budynek mieszkalny (ok. 1920 r.), ul. Pszczyńska 159;

36) **31** - Zespół fabryki chemicznej (1927-1932r.) - **poz. 31.1** - **31.9**, tj:

37) **31.1** - magazyn nawozów azotowych (1929 r.), ul. Pszczyńska 167;

38) **31.2** - hala z aparaturą Lindego (1928 r.), ul. Pszczyńska 167;

39) **31.3** - budynek zarządu (1932 r.), ul. Pszczyńska 167;

40) **31.4** - laboratorium (1925 r.), ul. Pszczyńska 167;

41) **31.5** - hala dwunawowa (1928 r.), ul. Pszczyńska 167;

42) **31.6** - podstacja wysokiego napięcia (1928 r.), ul. Pszczyńska 167;

43) **31.7** - kotłownia parowa (1929 r.), ul. Pszczyńska 167;

44) **31.8** - podstacja (1928 r.), ul. Pszczyńska 167;

45) **31.9** - portiernia wschodnia i pompownia (1928 r.), ul. Pszczyńska 167;

46) **31.10** - stara odlewnia, mur (1929 r.), ul. Pszczyńska 167;

47) **32** - budynek mieszkalny (ok. 1925 r.), ul. Pszczyńska 184;

48) **33** - budynek mieszkalny (ok. 1925 r.), ul. Pszczyńska 186;

49) **34** - budynek mieszkalny (lata 20/30 XX w.), ul. Pszczyńska 190-192;

50) **35** - wylot Sztolni Mundloch (1905 r.), ul. Zwycięstwa;

51) **36** - budynek mieszkalny (ok. 1925 r.), ul. Puszkina 9;

52) **37** - budynek mieszkalny (ok. 1925-1930 r.), ul. Puszkina 19;

53) **38** - budynek mieszkalny (ok. 1920 r.), ul. Puszkina 20;

54) **39** - budynek gospodarczy (ok. 1920 r.), ul. Słoneczna 52;

55) **40** - budynek mieszkalny (ok. 1925 r.), ul. Wróbla 1;

56) **41** - cmentarz (pocz. XX w.), ul. Słoneczna.

3. W zakresie ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w **ust. 2,** obowiązują ustalenia dla:

1) zespołu dworsko-folwarcznego i zespołu fabryki chemicznej:

a) nakaz utrzymania istniejących obiektów zabytkowych należących do zabytkowego zespołu,

b) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, gabarytów, ukształtowania brył, w tym kształtu i wysokości dachu oraz użytych materiałów wykończeniowych,

c) nowo powstająca zabudowa wysokością i gabarytami nie może przewyższać i dominować nad zabudową historyczną;

2) budynków:

a) zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zewnętrznej formy budynku, z wyjątkiem przebudów i montowania urządzeń związanych z dostosowaniem obiektu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami oraz wymogów bezpieczeństwa publicznego,

b) zakaz ocieplania budynków od strony zewnętrznej na elewacji posiadającej elementy detalu dekoracyjnego oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych,

c) zakaz montowania na elewacji frontowej urządzeń technicznych w postaci klimatyzatorów, anten satelitarnych, zewnętrznych przewodów dymowych i wentylacyjnych,

d) dopuszcza się:

- remonty i przebudowy związane z dostosowaniem obiektu do współczesnych standardów użytkowych oraz do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami,

- zmianę funkcji obiektu, przy czym na elewacji budynku należy zachować, o ile występują:

- elementy detalu i wystroju architektoniczno - sztukatorskiego,

- oryginalną stolarkę okienną i drzwiową, z dopuszczeniem wymiany pod warunkiem odtworzenia profili i detali dekoracyjnych,

- tradycyjne materiały wykończeniowe lub odtworzyć je z materiałów współczesnych;

3) wylotu Sztolni Mundloch oraz fragmentu muru: utrzymanie muru i urządzenia w należytym stanie technicznym i estetycznym oraz zapobieganie nadmiernemu pogorszeniu ich właściwości historycznych i poznawczych;

4) cmentarza:

a) ochrona cmentarza w granicach ogrodzenia wraz z układem głównych alejek,

b) restauracja i konserwacja zabytkowych pomników nagrobnych,

c) pielęgnacja zieleni;

5) parku zlokalizowanym w zespole dworsko-folwarcznym: zachowanie, właściwa opieka nad drzewostanem i utrzymanie go w należytym stanie.

4. Zabytki ruchome w zakresie kultu religijnego, o których mowa w ust. 1 pkt 2, oznaczone na rysunku planu symbolami od **I** do **V**, obejmują:

1) **I** - Kapliczka przydrożna, płaskorzeźba Matki Boskiej z Dzieciątkiem, I połowa XIX w. (1828 r.), murowana, kamień, ul. Pszczyńska (róg ul. Głównej) – granice ochrony obejmują całość obiektu;

2) **II** - Krzyż kamienny z 1889 r., styl ludowy, wykonany w kamieniu, ul. Zbożowa - granice ochrony obejmują całość obiektu;

3) **III** - Kapliczka przydrożna, koniec XIX w., styl ludowy, sztuczny kamień, ul. Leszczynowa - granice ochrony obejmują całość obiektu;

4) **IV** - Płaskorzeźba Matki Boskiej z Dzieciątkiem, koniec XIX w., malowana olejno, ul. Leszczynowa (w polu) - granice ochrony obejmują całość obiektu;

5) **V** - Figura św. Jana Nepomucena, koniec XIX w., wykonana w warsztacie rzemieślniczym, kamień, ul. Główna (obok budynku 57) - granice ochrony obejmują całość obiektu.

5. Przedmiotem ochrony zabytków, o których mowa w ust. 4 są: forma, w tym powierzchnia obiektu, kształt, wielkość i wysokość oraz elementy detalu dekoracyjnego.

6. W zakresie ochrony zabytków, o których mowa w ust. 4 obowiązują ustalenia:

1) zakaz wszelkich zmian zewnętrznej formy obiektów;

2) dopuszcza się konserwację i renowację, przy czym należy zachować, o ile występują:

a) tradycyjne materiały wykończeniowe,

b) elementy detalu dekoracyjnego;

3) dla zabytków położonych w liniach rozgraniczających dróg - dopuszcza się możliwość przeniesienia w inne miejsce.

7. Strefy ochrony konserwatorskiej, o których mowa w ust. 1 pkt 3, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obejmują:

1) Strefę **SK1** ochrony konserwatorskiej, obejmującą zespół zabudowań dawnego dworu, położonego w rejonie ul. Głównej i ul. Dwór;

2) Strefę **SK2** ochrony ekspozycji zespołu zabudowań dawnego dworu, obejmującą obszar położony w rejonie ul. Pszczyńskiej i ul. Głównej;

3) Strefę **SK3** ochrony krajobrazu, obejmującą teren w bezpośrednim otoczeniu schronu bojowego "Sowiniec", zlokalizowanego na terenach leśnych, poza granicami planu, należącego do umocnień „Obszaru Warownego Śląsk” z 1939 r.;

4) **Strefy OW1 i OW2** ochrony archeologicznej, których przedmiotem ochrony są pozostałości (fundamenty) po dwóch żelbetonowych schronach bojowych należących do umocnień „Obszaru Warownego Śląsk” z 1939 r., zlokalizowane na terenach leśnych, w rejonie Starej Piły.

8. W strefie **SK1** ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 7 pkt 1, ustala się:

1) zachowanie i ochronę obiektów zabytkowych, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3 pkt 1, 2, 3 i 5 oraz § 60 ust. 3 pkt 1;

2) usunięcie lub odpowiednią przebudowę elementów dysharmonizujących;

3) dopuszczenie wprowadzenia nowych elementów zagospodarowania, takich jak: nowa zabudowa, elementy małej architektury, nawierzchnie dróg i placów, komponowana zieleń;

9. W strefie **SK2** ochrony ekspozycji, o której mowa w ust. 7 pkt 2, ustala się:

1) zakaz zabudowy;zakaz wprowadzania dużych skupisk zieleni wysokiej;

2) dopuszczenie funkcji rekreacyjnej (ciągi spacerowe, trasy konne i rowerowe).

10. W strefie **SK3** ochrony krajobrazu, o której mowa w ust. 7 pkt 3, ustala się:

1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania;

2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

11. W strefach **OW1** i **OW2** ochrony archeologicznej, o których mowa w ust. 7 pkt 4, prowadzenie wszelkich prac, zwłaszcza ziemnych, podlega ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

12. Dobra kultury współczesnej, o których mowa w ust. 1 pkt 4, obejmują:

1) zbiorową mogiłę żołnierzy polskich zlokalizowaną na cmentarzu parafialnym w Wyrach, oznaczoną na rysunku planu symbolem **A,**

2) obelisk poświęcony Bohaterom poległym za wolność Ojczyzny, usytuowany na Placu 700-lecia, przy rozwidleniu ulic Głównej i Puszkina, oznaczony na rysunku planu symbolem **B.**

13. W zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej, o których mowa w ust. 12, obowiązują ustalenia:

1) zachowanie, właściwa opieka, utrzymanie w należytym stanie;

2) dopuszczenie renowacji i konserwacji jako obiektów służących zachowaniu walorów historycznych, artystycznych i naukowych.

Rozdział 5.
WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 56. 1. **Określa się obszary przestrzeni publicznych**, zgodnie z granicami wyznaczonymi na rysunku planu, oznaczone symbolami **OP1** - **OP4**:

1) obszar w rejonie kościoła pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa oraz budynków użyteczności publicznej zlokalizowanych przy ul. Głównej w Wyrach - oznaczony symbolem **OP1**;

2) obszar stanowiący otoczenie budynku Urzędu Gminy - oznaczony symbolem **OP2**;

3) obszar przy szkole podstawowej i przedszkolu przy ul. Puszkina - oznaczony symbolem **OP3**;

4) obszar położony po zachodniej stronie Jeziora Wicie - oznaczony symbolem **OP4**.

2. W obrębie obszarów przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

1) stosowania rozwiązań zapewniających dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami,

2) wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie,

3) zachowania spójności stylistycznej obiektów małej architektury w ramach terenu na którym występują.

Rozdział 6.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 57. 1. Układ komunikacyjny w obszarze planu oraz powiązania z układem zewnętrznym ustala się w oparciu o:

1) drogi publiczne, zgodnie z ustaloną niżej klasyfikacją dróg, przypisaną do terenów wyznaczonych na rysunku planu w liniach rozgraniczających terenów:

a) dróg klasy „główna”, oznaczone symbolami **KDG**;

b) drogi klasy „zbiorcza”, oznaczonej symbolem **KDZ**;

c) dróg klasy „lokalna”, oznaczone symbolami **KDL**;

d) dróg klasy „dojazdowa”, oznaczone symbolami **KDD**;

2) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami **KDW**;

3) istniejące drogi i ciągi pieszo - jezdne, nieoznaczone na rysunku planu;

4) nowe: drogi wewnętrzne o szerokości min. 6 m oraz ciągi pieszo - jezdne.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników dla:

1) lokali mieszkalnych - 1,5 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;

2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;

3) usług gastronomii – 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne;

4) usług publicznych – 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca oraz dodatkowo 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych;

5) moteli, hoteli - 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 lokalu zakwaterowania lub czasowego pobytu;

6) usług handlu detalicznego, rzemiosła, pozostałych usług - 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce oraz dodatkowo 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych;

7) obiektów produkcji, magazynów, składów, hurtowni, obiektów służących obsłudze produkcji w gospodarstwach ogrodniczych - 1 miejsce na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

3. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 2 w formie:

1) garaży: nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki;

2) parkingów: terenowych, podziemnych, wbudowanych w budynki.

4. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;

2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;

3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;

4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 7.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 58. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i/lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, obiektów budowlanych, urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej;

2) dopuszczenie, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, urządzeń wytwarzających z odnawialnych źródeł energię o mocy przekraczającej 100 kW:

   a) farm fotowoltaicznych, na terenach oznaczonych symbolami: **1PU** - **11PU**,

   b) farm fotowoltaicznych oraz obiektów i urządzeń wykorzystujących biogaz na terenie oznaczonym symbolem **1ITK1**;

3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu, z uwzględnieniem pkt 4;

4) zapewnienie możliwości użytkowania terenu w otoczeniu obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na potrzeby przeznaczenia określonego w planie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie;

5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** - w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom - dopuszczenie dostaw w oparciu o:

   a) sieć wodociągową, a w szczególności z istniejących wodociągów Ø 90 mm, Ø100 mm, Ø110 mm, Ø150 mm, Ø160 mm, Ø200 mm, Ø225 mm, Ø315 mm, Ø450 mm, Ø500 mm,

   b) realizację lokalnych ujęć wód oraz zbiorników ppoż., zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;

6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** - dopuszczenie:

   a) odprowadzenia ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kolektorów: Ø90 mm, Ø150 mm, Ø160 mm, Ø200 mm,

   b) odprowadzenia ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;

7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** - dopuszczenie:

a) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów deszczowych: Ø100 mm, Ø200 mm, Ø300 mm, Ø400 mm,

b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicy działki budowlanej,

c) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do wód i do ziemi;

8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszczenie dostaw z:

a) systemów grzewczych zasilanych energią elektryczną,

b) systemów grzewczych z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2,

c) urządzeń zapewniających dostawy ciepła zasilanych paliwem gazowym,

d) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,

e) z indywidualnych źródeł ciepła opartych na technologiach nie powodujących przekroczenia obowiązujących standardów emisyjnych, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu przepisów Uchwały nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** - dopuszczenie dostaw z sieci gazociągowych, a w szczególności z sieci gazowych: Ø80 mm, Ø90 mm, Ø100 mm, Ø110 mm, Ø150 mm, Ø160 mm, Ø200 mm, Ø280 mm, Ø300 mm, Ø350 mm;

10) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

a) nakaz dostaw z sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym:

- z linii napowietrznych i kablowych,

- ze stacji transformatorowych,

b) dopuszczenie dostaw z:

- odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2,

- urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;

11) w zakresie **telekomunikacji** - dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, poprzez rozbudowę istniejącej sieci i budowę nowych sieci i urządzeń;

12) w zakresie **bezprzewodowej łączności** - dopuszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, przy czym przeznaczenie terenu na cele zabudowy jednorodzinnej nie jest sprzeczne z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;

13) w zakresie **gospodarki odpadami:**

a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz uchwałami Rady Gminy Wyry regulującymi przyjęty w gminie system gospodarki komunalnej,

b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

Rozdział 8.
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

§ 59. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, obejmują:

1) w całym obszarze planu: zakaz rozbudowy budynków lub ich części zlokalizowanych w obszarze pomiędzy wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dany teren;

2) w odległości mniejszej niż 50 m od terenu cmentarza, a w przypadku braku dostępu do sieci wodociągowej w odległości mniejszej niż 150 m, wyklucza się sytuowanie budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego oraz zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;

3) ograniczenia w lokalizacji zabudowy i zagospodarowaniu terenów, wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz w zależności od jej rodzaju i parametrów, wynikające ze stosownych przepisów prawnych, przy czym dla istniejących gazociągów, w tym dla gazociągu podwyższonego ciśnienia DN 300 CN 1,6 MPa relacji Szopienice - Przegędza wraz z odgałęzieniem DN 80 CN 1,6 MPa do SRP I/II^0, obowiązują strefy kontrolowane oraz zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, w szczególności

należy zapewnić dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) w zagospodarowaniu terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi należy przestrzegać wymogów wynikających z ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań 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 utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;

5) ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, na terenach oznaczonych symbolami:

a) **1MN** - **80MN**, **1MNU** - **81MNU** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **1MW**- **8MW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) **1MU, 3MU**, **1UM** - **15UM** - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,

d) **1UO, 1U/UZ, U/UO, 2MU** - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

e) **1RM** - **21RM** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

f) **1ZP** - **3ZP**, **1ZP/U** - **3ZP/U** - jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,

g) **8U** - jak dla terenów zamieszkania zbiorowego.

Rozdział 9.
GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW I TERENÓW GÓRNICZYCH

§ 60. 1. Obszar planu częściowo zlokalizowany jest w terenie udokumentowanych złóż węgla kamiennego: "Bolesław Śmiały" (WK 348), "Kobiór-Pszczyna" (WK 373), "Za Rowem Bełckim" (WK 391), których granice oznaczono na rysunku planu.

2. Obszar planu częściowo zlokalizowany jest w terenie górniczym "Łaziska II" i obszarze górniczym "Łaziska II", których granice oznaczono na rysunku planu.

3. W obszarze planu występują obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego:

1) Dwór z XVIII/XIX w. (budynek dworu), później rozbudowany, murowany i tynkowany, ul. Dwór 1, wpisany do rejestru pod nr A730/66 z dnia 15.06.1966 r., oznaczony na rysunku planu symbolem **W1**,

2) Krzyż przydrożny z XIX w., wykonany w kamieniu w stylu ludowym, zlokalizowany ul. Łaziska/Pszczyńska, wpisany pod nr B/486/74 z dnia 30.08.1974 r., oznaczony na rysunku planu symbolem **W2**,

3) Krzyż przydrożny z 1865 r., wykonany w kamieniu w stylu ludowym, zlokalizowany przy ul. Głównej, wpisany do rejestru pod nr B/487/74 z dnia 30.08.1974 r., oznaczony na rysunku planu symbolem **W3**,

4) Kapliczka przydrożna z XIX w., murowana z cegły w stylu ludowym, płaskorzeźba z kamienia, zlokalizowana przy ul. Słonecznej wpisana do rejestru pod nr B/488/74 z 30.08.1974 r., oznaczona na rysunku planu symbolem **W4**,

5) Schrony należące do zespołu fortyfikacji Obszaru Warownego „Śląsk" – Odcinka „Mikołów", tj.:

   a) schron bojowy zlokalizowany na zachód od ul. Pszczyńskiej wraz z najbliższym otoczeniem, wpisany do rejestru pod nr A/756/2021 z dnia 1.02.2021 r., oznaczony na rysunku planu symbolem **W5**, (Pododcinek „Wyry"),

   b) polowy schron piechoty, wpisany do rejestru pod nr A/766/2021 z dnia 1.02.2021 r., oznaczony na rysunku planu symbolem **W6**, (Pododcinek „Las Wyrski").

4. W obszarze planu występują zabytki archeologiczne w formie stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **st. 1** ÷ **st. 11**:

1) stanowisko archelogiczne nr 101-46/21: osada, XVIII-XIX w.;

2) stanowisko archeologiczne nr 101-46/22: (a) ślad osadnictwa, XIV-XV w., (b) ślad osadnictwa, XVI-XVII w.;

3) stanowisko archeologiczne nr 101-46/23: osada, XVI-XVII w.;

4) stanowisko archeologiczne nr 101-46/24: osada, XVIII-XIX w.;

5) stanowisko archeologiczne nr 101-46/25: osada, XVI-XVII w.;

6) stanowisko archeologiczne nr 101-46/26: osada, XVIII-XIX w.;

7) stanowisko archeologiczne nr 101-46/27: (a) ślad osadnictwa, XIV-XV w., (b) osada, XVIII-XIX w.;

8) stanowisko archeologiczne nr 101-46/28: osada, XVIII-XIX w.;

9) stanowisko archeologiczne nr 101-46/29: osada, XVI-XVII w.;

10) stanowisko archeologiczne nr 101-46/30: osada, XVI-XVII w.;

11) stanowisko archeologiczne nr 101-46/31: osada, XVIII-XIX w.

5. Dla zabytków, o których mowa w ust. 3 i ust. 4 zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

6. W obszarze planu, w pobliżu stawu śródleśnego p.n. "Stary Staw III", zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, zlokalizowany jest dąb szypułkowy uznany za pomnik przyrody Decyzją nr 274 o uznaniu za pomnik przyrody PWNR w Katowicach z dnia 30.08.1963 r., który podlega ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r., w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

7. Dla studni wód głębinowych, zlokalizowanej na terenie **1US**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **S-1**, korzystanie z wód, zgodnie z Decyzją z dnia 17 lutego 2012 r. Starosty Mikołowskiego - Pozwolenie wodnoprawne na wykonanie urządzenia wodnego - studni S-1, zlokalizowanego na działce nr 1588/36 w Wyrach, powiat: mikołowski, województwo: śląskie (znak pisma: MNO.6341.4.2.2011.BM1).

8. W obszarze planu zlokalizowane są ujęcia wody podziemnej z utworów karbońskich (ujęcia w szybach):

1) ujęcie "Powstańców I", oznaczone na rysunku planu symbolem **PI,** do którego dostęp zabezpieczony jest trwałą zabudową kubaturową,

2) ujęcie "Powstańców VI", oznaczone na rysunku planu symbolem **PVI**, do którego dostęp zabezpieczony jest ogrodzeniem, przy czym teren położony wewnątrz ogrodzenia pełni rolę terenu ochrony bezpośredniej,zgodnie z decyzją Marszałka Województwa Śląskiego nr 347/OS/2016 z dnia 1 marca 2016 r.

9. Na terenie ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych "Powstańców VI", o której mowa w ust. 8 pkt 2, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów zgodnie z ustawą Prawo wodne, w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

Rozdział 10.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 61. 1. W planie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, dla nowo wydzielanych działek określa się następujące parametry:

1) dla terenów o symbolach: **MN, MNU:**

a) szerokość frontów działek:

- w zabudowie bliźniaczej - min. 12 m,

- w zabudowie wolnostojącej - min. 20 m,

b) powierzchnia działek:

- w zabudowie wolnostojącej - min. 700 m^2,

- w zabudowie bliźniaczej dla samodzielnego członu budynku bliźniaczego - min. 400 m^2;

2) dla terenów o symbolu: **MU:**

a) szerokość frontów działek - min. 20 m,

b) powierzchnia działek - min. 1000 m^2;

3) dla terenów o symbolach: **UA, U/UO, U/UZ, UZ, UK, UO, U, US, PU**:

a) szerokość frontów działek - min. 20 m,

b) powierzchnia działek - min. 1000 m^2;

4) dla innych terenów, nie wymienionych w pkt 1-3, za wyjątkiem gruntów rolnych i leśnych:

a) szerokość frontów działek - min. 2 m,

b) powierzchnia działek - min. 10 m^2;

5) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: 90^0 z tolerancją 20% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział 11.
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 62. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust . 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości **20%**.

Rozdział 12.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 63. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wyry.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLI/ /2022
Rady Gminy Wyry
z dnia 27 kwietnia 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI WYRY W GMINIE WYRY - ETAP I

RYSUNEK PLANU

MAPA - SKALA 1 : 2000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m
(1 cm - 20 m)

MIKOŁÓW
ŁAZISKA GÓRNE
ORZESZE
TYCHY
GOSTYŃ
KOBIÓR
ZWARDOŃ
KATOWICE

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OBJAŚNIENIA SYMBOLI TERENÓW

1 MN
- przeznaczenie podstawowe terenu
- numer terenu

- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- ML — TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- UM — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO – MIESZKANIOWEJ
- UA — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZAKRESIE USŁUG PUBLICZNYCH
- U/UO — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZAKRESIE USŁUG SPOŁECZNYCH
- UP — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZAKRESIE USŁUG SPOŁECZNYCH
- U/UZ — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZAKRESIE USŁUG SPOŁECZNYCH
- U/KUP — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZAKRESIE USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- UZ — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZAKRESIE USŁUG OPIEKI ZDROWOTNEJ
- UO — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZAKRESIE USŁUG OŚWIATY
- UH — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZAKRESIE USŁUG HANDLU
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UC — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, W TYM ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- US — TERENY SPORTU I REKREACJI
- R — TERENY ROLNICZE
- RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH I OGRODNICZYCH
- RO — TERENY PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH OGRODNICZYCH
- PU — TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
- ZL — TERENY LASÓW
- ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZP/U — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- ZD — TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- ZC — TERENY CMENTARZY
- ZŁ — TERENY ROLNICZE, ZIELENI I WÓD W CIĄGACH EKOLOGICZNYCH
- RI/WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- WS — TERENY KOMUNIKACJI: KDG - DROGA PUBLICZNA KLASY GŁÓWNEJ; KDZ - DROGA PUBLICZNA KLASY ZBIORCZEJ; KDL - DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ; KDD - DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
- KD... — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDW — TERENY PARKINGÓW
- KS — TERENY KOLEJOWE
- - - — TEREN ZABUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W ZAKRESIE ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW
- IT/K1 — TEREN ZABUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W ZAKRESIE GOSPODARKI ODPADAMI
- IT/K2 — TEREN ZABUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W ZAKRESIE ZAOPATRZENIA W GAZ
- G — TERENY ZABUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W ZAKRESIE KANALIZACJI
- K — TERENY ZABUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W ZAKRESIE ELEKTROENERGETYKI

- ZABYTKI NIERUCHOMIE CHRONIONE NA MOCY PLANU
- ZABYTKI RUCHOME W ZAKRESIE KULTU RELIGIJNEGO CHRONIONE NA MOCY PLANU
- DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ:
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI
- GRANICA STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU
- GRANICE STREF OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- GRANICE DOPUSZCZALNEGO ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- GRANICE TERENÓW, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ SYTUOWANIE URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW

OZNACZENIA GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ OKREŚLAJĄCE INNE WARUNKI I OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW

- GRANICE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ WĘGLA KAMIENNEGO: "BOLESŁAW ŚMIAŁY" (WK 348), "KOBIÓR-PSZCZYNA" (WK 373), "ZA ROWEM BELCKIM" (WK 391)
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "ŁAZISKA II"
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "ŁAZISKA II"
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH KOLEJOWYCH
- GRANICA TERENU OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH "POWSTAŃCÓW VI"
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- POMNIK PRZYRODY
- ZASIĘG OBSZARÓW POŁOŻONYCH W ODLEGŁOŚCI 50 m I 150 m OD CMENTARZA
- GAZOCIĄG ŚREDNIEGO PODWYŻSZONEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
- STUDNIA WÓD GŁĘBINOWYCH
- UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH

INFORMACYJNE OZNACZENIA GRAFICZNE

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY WYRY
- GRANICA MIEJSCOWOŚCI WYRY
- OBSZARY PŁYTKIEJ EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ
- CHODNIKI GÓRNICZE DO GŁĘBOKOŚCI 40m
- GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV
- WODOCIĄG MAGISTRALNY fi 1200 mm
- NAZWY WŁASNE ULIC

ZŁOŻE "BOLESŁAW ŚMIAŁY" · ZŁOŻE ZA ROWEM BELCKIM · ZŁOŻE KOBIÓR-PSZCZYNA · TG ŁAZISKA II · OG ŁAZISKA II · DŁUGA KOLEJOWA · KRZYŻOWA · KOŁOWA · ZŁOTA · ZŁOTA · ZŁOT

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr XLI/...../2022 Rady Gminy Wyry

z dnia 27 kwietnia 2022 r**.**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wyry o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - etap I

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Wyry postanawia:

§ 1. Po rozpatrzeniu uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 21 lutego 2022 r.** do **22 marca 2022 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry w gminie Wyry, postanawia się:

1) **Uwagę złożoną w dniu 22 lutego 2022 r.** (pismo z dnia 22 lutego 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Tychy, al. Niepodległości, dotyczącą przesunięcia na działce nr 2080/105 granicy terenu oznaczonego na wyłożonym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego oznaczeniem 76MN, zgodnie z załącznikiem mapowym – **przyjąć w części**.

2) **Uwagę złożoną w dniu 22 lutego 2022 r**. (pismo z dnia 22 lutego 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Tychy, al. Niepodległości, dotyczącą przesunięcia na działce nr 2119/105 granicy terenu oznaczonego na wyłożonym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego oznaczeniem 76MN, zgodnie z załącznikiem mapowym – **przyjąć w części**.

3) **Uwagę złożoną w dniu 22 lutego 2022 r.** (pismo z dnia 22 lutego 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Tychy, al. Niepodległości, dotyczącą przesunięcia na działce nr 2215/105 granicy terenu oznaczonego na wyłożonym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego oznaczeniem 76MN, zgodnie z załącznikiem mapowym – **przyjąć w części**.

Przyjęcie uwag w części powoduje, że linia rozgraniczająca teren oznaczony symbolem 76MN została przesunięta w kierunku południowym o 20 m, tj. o szerokość strefy kontrolowanej od gazociągu wysokoprężnego Ø 300 na działkach nr 2080/105, 2119/105, 2215/105 położonych w rejonie ul. Puszkina, podczas gdy Uwagodawca na załącznikach graficznych zaznaczył większy obszar. W związku z powyższym – w pozostałej części – uwagi zostały odrzucone.

Uwagi zostały przyjęte w części w oparciu o ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy nr XLVI/433/2018 z dnia 18 października 2018 r., zawarte w rozdziale „Ogólne wytyczne do projektów planów miejscowych”, w pkt. 4 i 5, o następującym brzmieniu:

4. Granice obszarów o różnych kierunkach przeznaczenia ustalonych w studium, nie są liniami rozgraniczającymi w rozumieniu przepisów dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – w planach miejscowych granice te można dostosowywać do aktualnego stanu podziałów własnościowych, granic użytków wynikających ze zmiany ewidencji gruntów, istniejących elementów zagospodarowania, w tym wynikających z treści i szczegółowości aktualnej mapy zasadniczej lub innych uwarunkowań lokalnych.

5. Granice sąsiadujących obszarów o określonym kierunku przeznaczenia, które nie są wyznaczone układami komunikacyjnymi i nie wynikają z uwarunkowań naturalnych, mogą być uściślone w planie miejscowym, pod warunkiem zachowania możliwości zagospodarowania przyległych obszarów, zgodnie z ich podstawowymi kierunkami przeznaczenia.

4) **Uwagę złożoną w dniu 23 lutego 2022 r.** (pismo z dnia 23 lutego 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Wróbla, dotyczącą poszerzenia obszaru 37MN na działce nr 777/84 tak, aby zmieścił się budynek mieszkalny – **przyjąć**.

W związku z powyższym linia rozgraniczająca teren oznaczony symbolem 37MN została przesunięta w kierunku południowym o 16 m na działce nr 777/84 położonej przy ul. Łabędziej. W wyniku tej zmiany teren przeznaczony pod zabudowę wynosi 700 m^2.

5) **Uwagę złożoną w dniu 23 lutego 2022 r.** (pismo z dnia 23 lutego 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Wróbla, dotyczącą poszerzenia obszaru budowlanego na działce nr 1006/44 w kierunku północnym o ok. 10 m, z uwagi na istniejący ciek wodny, który w przyszłości może być czyszczony, pogłębiony – **przyjąć**.

W związku z powyższym linia rozgraniczająca teren oznaczony symbolem 23MN została przesunięta w kierunku północnym o 10 m na działce nr 1006/44, położonej przy ul. Leszczynowej.

Uwaga została przyjęta w oparciu o ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyry, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy nr XLVI/433/2018 z dnia 18 października 2018 r., zawarte w rozdziale „Ogólne wytyczne do projektów planów miejscowych”, w pkt. 4 i 5, o następującym brzmieniu:

4. Granice obszarów o różnych kierunkach przeznaczenia ustalonych w studium, nie są liniami rozgraniczającymi w rozumieniu przepisów dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – w planach miejscowych granice te można dostosowywać do aktualnego stanu podziałów własnościowych, granic użytków wynikających ze zmiany ewidencji gruntów,

istniejących elementów zagospodarowania, w tym wynikających z treści i szczegółowości aktualnej mapy zasadniczej lub innych uwarunkowań lokalnych.

5. Granice sąsiadujących obszarów o określonym kierunku przeznaczenia, które nie są wyznaczone układami komunikacyjnymi i nie wynikają z uwarunkowań naturalnych, mogą być uściślone w planie miejscowym, pod warunkiem zachowania możliwości zagospodarowania przyległych obszarów, zgodnie z ich podstawowymi kierunkami przeznaczenia.

6) **Uwagę złożoną w dniu 25 lutego 2022 r.** (pismo z dnia 25 lutego 2022 r.) przez osoby fizyczne, zam. Wyry, ul. Główna, dotyczącą:

a) zmiany przeznaczenia działki 779/58 z przeznaczenia 17R/WS na R – **odrzucić**,

b) dotyczącą objęcia całej działki 780/58 strefą 62MN – **przyjąć**.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uwaga, o której mowa w pkt 6a, została odrzucona z powodu braku zgodności z ustaleniami studium gminy Wyry.

W projekcie planu miejscowości Wyry, jak i w studium gminy Wyry, działka nr 779/58, położona w rejonie ul. Tysiąclecia, stanowi teren rolniczy, zieleni i wód w ciągach ekologicznych (17R/WS). Środkiem działki przepływa ciek, który w naturalny sposób rozcina działkę, zarówno pod względem użytkowym, jak i funkcjonalnym.

Główną różnicą w użytkowaniu terenów R/WS w stosunku do R (tereny rolnicze) jest zakaz upraw szklarniowych i cieplarnianych oraz zabudowy zagrodowej, co jest uzasadnione m.in. utrzymaniem ciągłości lokalnych ekosystemów oraz ochroną zasobów środowiska naturalnego w sąsiedztwie cieków wodnych.

Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że fragment działki wnioskowany do zmiany przeznaczenia może być użytkowany rolniczo, natomiast przeznaczenie go na R, wiąże się z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej. Realizacja zabudowy spowoduje zmianę ukształtowania i użytkowania terenów w obrębie dolin rzek i cieków pogarszających zdolności retencyjne ich dolin i koryt, co jest sprzeczne z §54 projektu planu „Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu”.

Uwaga, o której mowa w pkt 6b, została przyjęta i w związku z powyższym cała działka nr 780/58 położona w rejonie ul. Tysiąclecia znalazła się w terenie oznaczonym symbolem 62MN. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powiększono do granic ewidencyjnych działki.

Uwaga została przyjęta w oparciu o ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyry uchwalonego Uchwałą Rady Gminy nr XLVI/433/2018 z dnia 18 października 2018 r., zawarte w rozdziale „Ogólne wytyczne do projektów planów miejscowych" w pkt. 4, o następującym brzmieniu:

4. Granice obszarów o różnych kierunkach przeznaczenia ustalonych w studium, nie są liniami rozgraniczającymi w rozumieniu przepisów dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – w planach miejscowych granice te można dostosowywać do aktualnego stanu podziałów własnościowych, granic użytków wynikających ze zmiany ewidencji gruntów, istniejących elementów zagospodarowania, w tym wynikających z treści i szczegółowości aktualnej mapy zasadniczej lub innych uwarunkowań lokalnych.

7) **Uwagę złożoną w dniu 25 lutego 2022 r.** (pismo z dnia 25 lutego 2022 r.) przez osoby fizyczne, zam. Wyry, ul. Główna, dotyczącą wrysowania KDW na przebiegu działki 2359/60, aby umożliwić dojazd do działki 2124/60 – **odrzucić**.

Fragment działki nr 2359/60, stanowiący dojazd do działki nr 2124/60, położony jest na terenie 62MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Zgodnie z ustaleniami §6 ust.2 pkt 3 projektu planu, w ramach przeznaczenia MN, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dopuszcza się drogi wewnętrzne. W związku z powyższym w projekcie planu miejscowości Wyry nie ma potrzeby uwzględniania na rysunku planu wszystkich działek stanowiących istniejące i planowane drogi wewnętrzne.

8) **Uwagę złożoną w dniu 25 lutego 2022 r.** (pismo z dnia 25 lutego 2022 r.) przez osoby fizyczne, zam. Wyry, ul. Główna, dotyczącą zmiany przeznaczenia części działki 2124/60 z przeznaczenia 17 R/WS na R – **odrzucić**.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uwaga została odrzucona z powodu braku zgodności z ustaleniami studium gminy Wyry.

W projekcie planu działka nr 2124/60 o powierzchni ok. 5 555 m^2 stanowi na powierzchni ok. 690 m^2 teren rolniczy, zieleni i wód w ciągach ekologicznych (17R/WS), natomiast na pozostałym fragmencie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (62MN). Przez fragment działki przeznaczonej pod 17R/WS przepływa ciek. Dla terenów R/WS ustalono jako przeznaczenie podstawowe m.in.: użytkowanie rolnicze z wykluczeniem upraw szklarniowych i cieplarnianych oraz zabudowy zagrodowej. Główną różnicą w użytkowaniu terenów R/WS w stosunku do R (tereny rolnicze) jest zakaz upraw szklarniowych i cieplarnianych oraz zabudowy zagrodowej, co jest uzasadnione m.in.

utrzymaniem ciągłości lokalnych ekosystemów oraz ochroną zasobów środowiska naturalnego w sąsiedztwie cieków wodnych.

Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że fragment działki wnioskowany do zmiany przeznaczenia może być użytkowany rolniczo, natomiast przeznaczenie go na R, wiąże się z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej. Realizacja zabudowy spowoduje zmianę ukształtowania i użytkowania terenów w obrębie dolin rzek i cieków pogarszających zdolności retencyjne ich dolin i koryt, co jest sprzeczne z §54 projektu planu „Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu".

9) **Uwagę złożoną w dniu 25 lutego 2022 r.** (pismo z dnia 25 lutego 2022 r.) przez osoby fizyczne, zam. Wyry, ul. Główna, dotyczącą zmiany pozostałej części działki nr 778/58, położonej przy ul. Tysiąclecia, niezmienionej w projekcie na R (poprzednie przeznaczenie 17R/WS). Rozszerzenie strefy 60R na północną część działki (górna część działki) - **odrzucić**.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uwaga została odrzucona z powodu braku zgodności z obowiązującym studium gminy Wyry.

W projekcie planu działka nr 778/58 stanowi teren rolniczy, zieleni i wód w ciągach ekologicznych (17R/WS) oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (62MN). Przez fragment działki przeznaczonej na 17R/WS przepływa ciek. Dla terenów R/WS ustalono, jako przeznaczenie podstawowe, m.in.: użytkowanie rolnicze z wykluczeniem upraw szklarniowych i cieplarnianych oraz zabudowy zagrodowej. Główną różnicą w użytkowaniu terenów R/WS w stosunku do R (tereny rolnicze) jest zakaz upraw szklarniowych i cieplarnianych oraz zabudowy zagrodowej, co jest uzasadnione m.in. utrzymaniem ciągłości lokalnych ekosystemów oraz ochroną zasobów środowiska naturalnego w sąsiedztwie cieków wodnych.

Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że fragment działki wnioskowany do zmiany przeznaczenia może być użytkowany rolniczo, natomiast przeznaczenie go na R, wiąże się z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej. Realizacja zabudowy spowoduje zmianę ukształtowania i użytkowania terenów w obrębie dolin rzek i cieków pogarszających zdolności retencyjne ich dolin i koryt, co jest sprzeczne z §54 projektu planu „Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu".

10) **Uwagę złożoną w dniu 25 lutego 2022 r.** (pismo z dnia 25 lutego 2022 r.) przez osoby fizyczne, zam. Wyry, ul. Główna, dotyczącą zwiększenia obszaru 57MN (działka

nr 547/16 położona przy ul. Kopaniny), zgodnie z załącznikiem mapowym – **odrzucić**.

Uwaga została odrzucona, ponieważ zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uwaga została odrzucona z powodu braku zgodności z obowiązującym studium gminy Wyry.

11) **Uwagę złożoną w dniu 1 marca 2022 r.** (pismo z dnia 28 lutego 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Zbożowa, polegającą na umożliwieniu zmiany obszaru fragmentu 18R na RM (fragment działki nr 164/17 położonej przy ul. Zbożowej) – według załącznika mapowego – **odrzucić**.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uwaga została odrzucona z powodu braku zgodności z obowiązującym studium gminy Wyry.

Ustalenie nowego terenu RM (tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych) na terenie R (tereny rolnicze) stanowiłoby naruszenie ustaleń studium.
W tym miejscu należy nadmienić, że w projekcie planu miejscowości Wyry, na terenach R - jako przeznaczenie dopuszczalne – ustalono zabudowę zagrodową.

12) **Uwagę złożoną w dniu 1 marca 2022 r.** (pismo z dnia 28 lutego 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Łaziska Górne, ul. Św. Jana, o treści: Proszę o powiększenie obszaru zabudowy mieszkaniowej mojej działki. Nieprzekształcona dalsza część działki nadaje się do zabudowy, co poświadczają pomiary – badania geodezyjne, znajdujące się w Urzędzie Gminy Wyry. Sąsiadujące działki posiadają większy zasięg obszaru zabudowy. – **odrzucić**.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uwaga zostaje odrzucona z powodu braku zgodności z obowiązującym studium gminy Wyry. W projekcie planu na cele zabudowy mieszkaniowej została przeznaczona część działki nr 1039/82, której dotyczy uwaga, położona przy ul. Pszczyńskiej, o powierzchni określonej w studium gminy Wyry.

13) **Uwagę złożoną w dniu 3 marca 2022 r.** (pismo z dnia 2 marca 2022 r.) przez osoby fizyczne, zam. Wyry, ul. Główna, o treści:

a) nie wyrażamy zgody na jakiekolwiek działalności gospodarcze handlowe, usługowe, produkcyjne **oraz jakiekolwiek punkty sprzedaży napojów alkoholowych** w odległości do 50 m od naszej posesji przy Główna 111 w kierunku wschodnim, południowym, północnym i zachodnim – **odrzucić**;

b) obecnie teraz istniejące punkty sprzedaży alkoholu oraz działalności mogą pozostać być bez zmian, za wyjątkiem działalności które były prowadzone i są prowadzone w sposób nielegalny – **odrzucić**;

c) nie wyrażamy zgody na budowanie domów wielokondygnacyjnych powyżej 1 piętra w odległości do 50 m od naszej posesji przy ulicy Główna 111 w kierunku wschodnim, południowym, północnym i zachodnim – **odrzucić**;

d) **od strony wschodniej** naszej posesji wszelkie nowe zabudowy czy budynki nie mogą być bliżej niż 50 m od granicy naszej posesji, a te które zostały zaprojektowane i budowane bliżej niż 50 m **nie mogą mieć okien i drzwi na naszą stronę** i muszą być kierowane w bokiem do naszej granicy działki – **odrzucić**;

e) nie wyrażamy zgody na budowanie budynków szeregowych i bliźniaczych od strony wschodniej naszej działki – **odrzucić**;

f) nie wyrażamy zgody na jakiekolwiek usługi i działalności produkcyjne w odległości do 50 m od naszej posesji przy Główna 111 w kierunku wschodnim, południowym, północnym i zachodnim - **odrzucić**;

g) nie wyrażamy zgody na jakiekolwiek usługi i działalności produkcyjne **lokalizowane w zabudowie** w odległości do 50 m od naszej posesji przy Główna 111 w kierunku wschodnim, południowym, północnym i zachodnim – **odrzucić**.

Uwagi nr 13a–13g odrzuca się, ponieważ brak jest podstaw prawnych, bądź merytorycznych do ich przyjęcia.

Odnosząc się do uwag 13a, 13b, 13f, 13g należy zauważyć, że:

1. przeznaczenie terenu: 9UM (teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej), w którym zlokalizowana jest posesja i obszar w odległości do 50 m od niej, przyjęte w projekcie planu, jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyry uchwalonego Uchwałą Nr XLVI/433/2018 Rady Gminy Wyry z dnia 18 października 2018 r.,

2. w terenie zabudowy usługowo-mieszkaniowej (9UM):

a) dopuszcza się zabudowę wyłącznie w zakresie nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności produkcyjnych (§12 pkt 2b projektu planu), przy czym w §5 ust. 1 pkt 18 tegoż projektu zawarta jest definicja nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności produkcyjnych,

b) wyklucza się: komisy samochodowe, handel węglem i sypkimi materiałami budowlanymi, usługi związane z budownictwem, składowaniem, magazynowaniem, zbiórką i przetwarzaniem zużytych pojazdów, maszyn, sprzętem elektromechanicznym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych wyposażonych w więcej niż jedno stanowisko naprawcze, stacje paliw, bazy i usługi związanych z transportem oraz handel hurtowy, z uwzględnieniem § 6 ust. 4 (§12 pkt 3 projektu planu),

ponadto zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:*

1) *zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;*

2) *ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.*

3. plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dokumentem, w którym można zakazać lokalizacji punktów sprzedaży napojów alkoholowych, bądź wprowadzić zapisy o utrzymaniu istniejących punktów sprzedaży alkoholu oraz innych działalności, jak również likwidacji działalności, które – jak określono w uwadze nr 13b – „były lub są prowadzone w sposób nielegalny".

Odnosząc się do pozostałych uwag należy wyjaśnić, że:

1. ustalenia projektu planu w zakresie wysokości budynków stanowią kontynuację dotychczasowych zapisów w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry uchwalonym w 2010 r. i brak jest przesłanek do zmiany tych zapisów (uwaga 13c),

2. lokalizacje budynków na działce budowlanej w stosunku do granicy działki określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (uwaga 13d),

3. dopuszczenie zabudowy bliźniaczej jest kontynuacją ustaleń obowiązującego planu miejscowości Wyry i brak jest jakichkolwiek przesłanek, aby w projekcie planu ustalić zakaz tej formy zabudowy (uwaga 13e),

4. projekt planu nie dopuszcza zabudowy szeregowej, zatem uwaga 13e odnosząca się do zabudowy szeregowej jest bezzasadna.

14) **Uwagę złożoną w dniu 2 marca 2022 r.** (pismo z dnia 2 marca 2022 r.) przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kobiór o treści: Nadleśnictwo Kobiór złożyło wniosek o wprowadzenie do planu zapisu o dopuszczeniu zabudowy na działce 923/2 budynku administracyjnego – kancelarii leśnictwa Wyry. Wniosek ten nie został uwzględniony. Przy zapisie

dotyczącym obszaru 68R – o przeznaczeniu dopuszczalnym tj. zabudowie zagrodowej wydaje się możliwa realizacja planowanej budowy budynku administracyjnego. Jednakże przy braku zapisu i dopuszczenia wprost budowy budynku administracji leśnej – prosimy o potwierdzenie, iż budowa taka będzie możliwa i Nadleśnictwo nie spotka się z odmową udzielenia pozwolenia na budowę – **odrzucić**.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uwaga dotyczy możliwości realizacji planowanej budowy budynku administracyjnego i została odrzucona. Projekt planu ustala na przedmiotowej działce tereny rolnicze (68R), z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej. Samo pojęcie zabudowy zagrodowej jest zdefiniowane w odrębnych przepisach.

15) **Uwagę stanowiącą fragment pisma przesłanego e-mailem do Urzędu Gminy Wyry** w dniu 2 marca 2022 r. przez R.W., osobę fizyczną, dotyczącego sprzeciwu w sprawie budowy masztu telekomunikacyjnego na działce nr 2133/72, zlokalizowanej w rejonie ulic: Kopaniny i Tysiąclecia, o treści: należy w nowym MPZP uwzględnić zakaz stawiania masztów telekomunikacyjnych na wszystkich terenach pod zabudowę jednorodzinną, ponieważ brakuje tego w nowym projekcie MPZP – **przyjąć.**

Odnosząc się do wprowadzenia do projektu planu zakazu stawiania masztów telekomunikacyjnych na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną należy przytoczyć obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności ustawę z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 777 z późn. zm.), Rozdział 5. Szczególne zasady lokalizowania inwestycji telekomunikacyjnych, art. 46 (wyciąg) o następującym brzmieniu:

1. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym", nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

1a. *Nie stosuje się ustaleń planu miejscowego w zakresie ustanowionych zakazów lub przyjętych w nim rozwiązań, o których mowa w ust. 1, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

2. *Jeżeli lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie jest umieszczona w planie miejscowym, dopuszcza się jej lokalizowanie, jeżeli nie jest to sprzeczne z określonym w planie przeznaczeniem terenu ani nie narusza ustanowionych w planie zakazów lub ograniczeń. Przeznaczenie*

terenu na cele zabudowy wielorodzinnej, rolnicze, leśne, usługowe lub produkcyjne nie jest sprzeczne z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a przeznaczenie terenu na cele zabudowy jednorodzinnej nie jest sprzeczne z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

Jak wynika z obowiązujących przepisów prawa na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej można lokalizować jedynie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu.

Niemniej jednak, przychylając się do treści złożonej uwagi, w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry w Rozdziale 7. pt.: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (§58 pkt 12) zamieszczono zapis: *w zakresie **bezprzewodowej łączności** – dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, przy czym przeznaczenie terenu na cele zabudowy jednorodzinnej nie jest sprzeczne z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.*

W §5 w ust. 1 projektu planu zawierającym określenie pojęć użytych w uchwale wprowadzono pkt 27 o treści: ***infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu*** *– należy przez to rozumieć infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.*

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ust. 1 pkt 4 cyt. ustawy: *infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu – kanalizacja kablowa, linia kablowa podziemna i nadziemna, instalacja radiokomunikacyjna wraz z konstrukcją wsporczą do wysokości 5 m, szafy i słupki telekomunikacyjne oraz inne podobne urządzenia i obiekty, a także związany z nimi osprzęt i urządzenia zasilające, jeżeli nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub nie stanowią przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000.*

16) **Uwagę złożoną w dniu 7 marca 2022 r.** (pismo z dnia 7 marca 2022 r.) przez osoby fizyczne, Wyry ul. Zbożowa, o treści: Zwracam się z prośbą o przywrócenie poprzedniego planu zagospodarowania miejscowego dot. działki 275/117 tzn. plan. MNU. Dotychczasowy plan to MNU, a planowany to MN. Dodatkowo działka znajduje się przy głównej drodze oraz sąsiadujące działki mają status MNU – **przyjąć**.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uwaga została przyjęta i działka nr 275/117, położona przy ul. Zbożowej (oznaczonej symbolem 2KDL) w projekcie planu miejscowości Wyry otrzymuje przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MNU), zgodnie z kierunkami przeznaczenia dopuszczonymi w studium gminy Wyry w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

17) **Uwagę złożoną w dniu 8 marca 2022 r.** (pismo z dnia 8 marca 2022 r.) przez osoby fizyczne, zam. Wyry, ul. Tysiąclecia, o treści:

a) Proszę powiększyć teren o symbolu 34R w kierunku południowym na działce o numerze 2001/52 o powierzchnię terenu 13MN (nr działek 289/121 i 288/122), który jest moją własnością, natomiast teren 13MN przedłużyć jako 27R – **odrzucić**,

b) Proszę powiększyć teren o symbolu 34R w kierunku południowym na działce 2001/52 o powierzchnię terenu 26MN (nr działki 1140/49), który jest moją własnością, natomiast teren 26MN przedłużyć jako 28R – **odrzucić**,

c) Proszę powiększyć teren o symbolu 36MN w kierunku południowym na działce
o numerze 1765/82 o powierzchnię terenu 60MN, który jest moją własnością, natomiast teren 60MN przedłużyć jako 59R Proszę powiększyć teren o symbolu 34R w kierunku południowym na działce 2001/52 o powierzchnię terenu 26MN (nr działki 1140/49), który jest moją własnością, natomiast teren 26MN przedłużyć jako 28R – **odrzucić**,

d) Kategorycznie wnoszę sprzeciw na przeprowadzenie drogi o numerze 45KDW przez moją działkę o numerze 2001/52. Spoglądając na mapę w kierunku południowym (200 m od tej drogi) jest już naniesiona droga 9KDD zaprojektowana na poprzednim planie zagospodarowania przestrzennego i z tejże drogi jest już możliwość dojazdu do działek sąsiadujących z moją działką 2001/52 – **odrzucić**.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uwagi nr 17a–17c zostają odrzucone z powodu braku zgodności z obowiązującym studium gminy Wyry.

Uwagę 17d odrzuca się, gdyż planowana droga wewnętrzna (na kierunku wschód-zachód) będzie łączyć dwie drogi publiczne: ul. Markiela i ul. Tysiąclecia oraz na kierunku północ-południe przebiegać w połowie odległości pomiędzy ul. Główną (oznaczoną symbolem 3KDL) a nowo projektowaną drogą (oznaczoną symbolem 9KDD). Obszar zawarty pomiędzy ww. drogami jest przeznaczony na przeważającej powierzchni na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (31MN i 32MN). Planowana zabudowa mieszkaniowa, w tym zapewnienie

bezpieczeństwa mieszkańców, przemawia za koniecznością obsługi terenów przez przynajmniej jedną drogę „poprzeczną”, spinającą system dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących, jak również powstałych w wyniku planowanych podziałów nieruchomości na działki budowlane. Należy nadmienić, że droga 45KDW została zaplanowana w śladzie drogi wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2005 r.

18) **Uwagę złożoną w dniu 10 marca 2022 r.** (pismo z dnia 10 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Kopaniny, o treści: **Przedmiot uwag**: budowa wież telekomunikacyjnych – stacji bazowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku miejscowego planu zagospodarowania 1MN -80MN. **Zakres uwagi**: wnioskuje o wprowadzenie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry Gminy Wyry skonkretyzowany zapisów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, których interpretacja przez organy wydające pozwolenie na budowę uniemożliwią wydanie pozwolenia na budowę wież telekomunikacyjnych - stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu jako 1MN-80MN – **przyjąć**,

oraz

19) **Uwagę złożoną w dniu 17 marca 2022 r.** (pismo z dnia 17 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Kopaniny,

20) **Uwagę złożoną w dniu 18 marca 2022 r.** (pismo z dnia 18 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Tysiąclecia,

21) **Uwagę złożoną w dniu 18 marca 2022 r.** (pismo z dnia 18 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Tysiąclecia,

22) **Uwagę złożoną w dniu 18 marca 2022 r.** (pismo z dnia 18 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Tysiąclecia,

23) **Uwagę złożoną w dniu 18 marca 2022 r.** (pismo z dnia 18 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Tysiąclecia,

24) **Uwagę złożoną w dniu 18 marca 2022 r.** (pismo z dnia 18 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Tysiąclecia,

25) **Uwagę złożoną w dniu 21 marca 2022 r.** (pismo z dnia 21 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Kopaniny,

26) **Uwagę złożoną w dniu 21 marca 2022 r**. (pismo z dnia 21 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Główna,

27) **Uwagę złożoną w dniu 21 marca 2022 r.** (pismo z dnia 21 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Główna,

28) **Uwagę złożoną w dniu 22 marca 2022 r.** (pismo z dnia 21 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Główna,

29) **Uwagę złożoną w dniu 22 marca 2022 r.** (pismo z dnia 17 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Zwycięstwa,

30) **Uwagę złożoną w dniu 23 marca 2022 r.** (pismo z dnia 23 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Kopaniny,

31) **Uwagę złożoną w dniu 23 marca 2022 r.** (pismo z dnia 23 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Kopaniny,

32) **Uwagę złożoną w dniu 23 marca 2022 r.** (pismo z dnia 21 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Pszczyńska,

33) **Uwagę złożoną w dniu 23 marca 2022 r.** (pismo z dnia 21 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Astrów,

34) **Uwagę złożoną w dniu 24 marca 2022 r.** (pismo z dnia 24 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Kopaniny,

35) **Uwagę złożoną w dniu 25 marca 2022 r.** (pismo z dnia 18 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Tysiąclecia,

36) **Uwagę złożoną w dniu 25 marca 2022 r.** (pismo z dnia 25 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Wagonowa,

37) **Uwagę złożoną w dniu 28 marca 2022 r.** (pismo z dnia 21 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Kopaniny,

38) **Uwagę złożoną w dniu 28 marca 2022 r.** (pismo z dnia 21 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Mikołów, os. Kochanowskiego,

39) **Uwagę złożoną w dniu 28 marca 2022 r.** (pismo z dnia 21 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Kopaniny,

40) **Uwagę złożoną w dniu 28 marca 2022 r.** (pismo z marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Tysiąclecia,

41) **Uwagę złożoną w dniu 31 marca 2022 r.** (pismo z dnia 30 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Kopaniny,

42) **Uwagę złożoną w dniu 31 marca 2022 r.** (pismo z dnia 30 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Kopaniny,

43) **Uwagę złożoną w dniu 31 marca 2022 r.** (pismo z dnia 30 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Kopaniny,

o treści:

Przedmiot uwag: budowa wież telekomunikacyjnych – stacji bazowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku miejscowego planu zagospodarowania 1MN-80MN. **Zakres uwagi:** wnioskuję o wprowadzenie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

miejscowości Wyry gmina Wyry skonkretyzowany z zapisów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, które będą zakazywały budowy infrastruktury telekomunikacyjnej o znacznym oddziaływaniu, w tym wież stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 1MN-80MN.

- **przyjąć.**

Odnosząc się do treści uwag (nr 18–43) dotyczących wprowadzenia do projektu planu zakazu stawiania masztów telekomunikacyjnych na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy przytoczyć obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności ustawę z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 777 z późn. zm.), Rozdział 5. Szczególne zasady lokalizowania inwestycji telekomunikacyjnych, art. 46 (wyciąg) o następującym brzmieniu:

1. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym", nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

1a. *Nie stosuje się ustaleń planu miejscowego w zakresie ustanowionych zakazów lub przyjętych w nim rozwiązań, o których mowa w ust. 1, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

2. *Jeżeli lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie jest umieszczona w planie miejscowym, dopuszcza się jej lokalizowanie, jeżeli nie jest to sprzeczne z określonym w planie przeznaczeniem terenu ani nie narusza ustanowionych w planie zakazów lub ograniczeń. Przeznaczenie terenu na cele zabudowy wielorodzinnej, rolnicze, leśne, usługowe lub produkcyjne nie jest sprzeczne z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a przeznaczenie terenu na cele zabudowy jednorodzinnej nie jest sprzeczne z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.*

Jak wynika z obowiązujących przepisów prawa na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej można lokalizować jedynie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu.

Niemniej jednak, przychylając się do treści złożonej uwagi, w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry w Rozdziale 7. pt.: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (§ 58 pkt. 12) zamieszczono zapis: *w zakresie **bezprzewodowej łączności** – dopuszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z ustawą z dnia 7 maja*

2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, przy czym przeznaczenie terenu na cele zabudowy jednorodzinnej nie jest sprzeczne z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

W § 5 w ust. 1 projektu, zawierającym określenie pojęć użytych w uchwale wprowadzono pkt 27 o treści: ***infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu*** *– należy przez to rozumieć infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.*

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ust. 1 pkt 4 cyt. ustawy: *infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu – kanalizacja kablowa, linia kablowa podziemna i nadziemna, instalacja radiokomunikacyjna wraz z konstrukcją wsporczą do wysokości 5 m, szafy i słupki telekomunikacyjne oraz inne podobne urządzenia i obiekty, a także związany z nimi osprzęt i urządzenia zasilające, jeżeli nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub nie stanowią przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000.*

Dodatkowo, odnosząc się do wprowadzenia do projektu planu skonkretyzowanych zapisów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, których interpretacja przez organy wydające pozwolenie na budowę uniemożliwią wydanie pozwolenia na budowę wież telekomunikacyjnych - stacji bazowych telefonii komórkowej należy zauważyć, że ustalenia planu miejscowego obowiązujące łącznie z przepisami odrębnymi są wystarczające.

Jednocześnie, należy zauważyć, że organ sporządzający plan nie ma, co do zasady również poprzez procedurę planistyczną, bezpośredniego wpływu na proces wydawania decyzji pozwolenia na budowę przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

44) **Uwagę złożoną w dniu 11 marca 2022 r.** (pismo z dnia 11 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Mikołów, ul. Krótka, o treści: Uprzejmie proszę o zaplanowanie drogi wzdłuż działki 689/108 jak zaznaczono na załączniku do niniejszego pisma – **odrzucić**.

Działka nr 689/108 w projekcie planu posiada przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol 15MN) i ma dostęp do nowo projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 35KDW.

Droga zaznaczona na dołączonym załączniku graficznym obejmuje fragment działki nr 456/104 (klasoużytek: dr). Działka ta pełni rolę dojazdu do pól i stanowi własność gminy.

Zgodnie z ustaleniami §6 ust. 2 pkt 3 zawartymi w projekcie planu w ramach przeznaczeń terenów, w tym w ramach MN, z uwzględnieniem przepisów

odrębnych, dopuszcza się drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne. W związku z powyższym nie ma potrzeby wrysowywania w projekcie rysunku planu wszystkich działek położonych w miejscowości Wyry, stanowiących istniejące i planowane drogi wewnętrzne, bądź ciągi pieszo-jezdne.

45) **Uwagę złożoną w dniu 16 marca 2022 r.** (pismo z dnia 14 marca 2022 r.) przez osoby fizyczne, zam. Wyry, ul. Kopaniny oraz osoby fizyczne, zam. Chrzanów, ul. Skłodowskiej-Curie, o treści: Jako wszyscy współwłaściciele działki 666/16 wnosimy o zmianę przebiegu planowanej w obrębie rzeczonej działki drogi wewnętrznej 81KDW, która docelowo ma połączyć planowaną drogę 79KDW z ulicą Kopaniny – oznaczoną jako KDD24. Proponujemy zmianę polegającą na umiejscowieniu przebiegu części południowej drogi 79KDW na działce 667/16 w rejonie oznaczonym jako 57R w zamian za jej aktualnie proponowany przebieg przez działkę 666/16 – docelowo tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczony jako 58MN. W związku z dużym deficytem terenów pod zabudowę jednorodzinną w gminie uważamy, że nasz wniosek jest jak najbardziej zasadny – **przyjąć**.

Przebieg drogi o symbolu 81KDW w śladzie wskazanym w ww. uwadze i oznaczonym na dołączonym do uwagi załączniku graficznym był przedmiotem wcześniejszych ustaleń pomiędzy właścicielem terenu oznaczonego symbolem 57R a Gminą Wyry. Należy wyjaśnić, że uwagę przyjmuje się, gdyż pozytywne stanowisko właściciela tego terenu zostało ponownie potwierdzone w protokole sporządzonym w Urzędzie Gminy Wyry w czasie spotkania w dniu 28.03.2022 r.; jednakże, nie z powodu (podnoszonego przez Uwagodawcę) dużego deficytu terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną, gdyż jest to stwierdzenie jak się wydaje bezpodstawne, co potwierdza bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, uwzględniający perspektywę demograficzną Gminy Wyry do roku 2049. Wyniki bilansu znajdują swoje odzwierciedlenie w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyry oraz procedowanym projekcie planu miejscowego miejscowości Wyry, zgodnym z ustaleniami tego studium.

46) **Uwagę złożoną w dniu 18 marca 2022 r.** (pismo z dnia 18 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Gostyń, ul. Rybnicka, o treści: Ponowienie prośby o zmianę przeznaczenia działki nr 306/120 położonej j.w. (ul. Zbożowa). Działka posiada dojazd do ul. Zbożowej potwierdzony notarialnie oraz przylegające działki mają oznaczenie MNU – **odrzucić**.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uwaga została odrzucona z powodu braku zgodności z obowiązującym studium gminy Wyry.

47) **Uwagę złożoną w dniu 20 marca 2022 r.** (pismo z dnia 20 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Główna, o treści: Wnoszę o rozważenie włączenia działki wskazanej w punkcie 2 do obszaru 21KDW, obejmującego obecnie działkę nr 254/32 graniczącą z działką nr 328/32, zamiast obecnego planowanego przeznaczenia terenu działki nr 328/32 jako 12MNU (teren zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług). W przypadku uwzględnienia ww. uwagi, wnoszę o odpowiednią zmianę zapisu § 47 pkt 2, polegającą na ponownym określeniu szerokości pasa drogowego obszaru 21KDW, obejmującego łącznie działki nr 254/32 oraz nr 328/32 – **przyjąć**.

Uwagę przyjmuje się i w związku z powyższym działkę nr 328/32, stanowiącą własność Gminy Wyry, włącza się do terenu 21KDW oraz dokonuje się stosownych zmian w projekcie planu miejscowego miejscowości Wyry.

48) **Uwagę złożoną w dniu 23 marca 2022 r.** (pismo z dnia 23 marca 2022 r.) przez osoby fizyczne, zam. Tychy, ul. Żorska oraz osoby fizyczne zam. Tychy, ul. Wieniawskiego, o treści: Prosimy o wyłączenie naszych działek nr 56 i 57 położonych przy ul. Puszkina w Wyrach z procedowanego obecnie planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry ze względu na niezgodność przeznaczenia przewidzianego w projekcie planu: tereny rolnicze R69 z otrzymaną decyzją numer 1/wz/2012 z dnia 16 kwietnia 2012 ustalającą warunki zabudowy dla działek nr 56 i 57 Wyrach przy ul. Puszkina o przeznaczeniem: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **przyjąć**.

Uwagę przyjmuje się i działki nr 56 i 57, położone przy ul. Puszkina w Wyrach, wyłącza się z procedowanego obecnie planu miejscowego miejscowości Wyry. Podstawą przyjęcia uwagi jest wydana decyzja wz, a w dalszej konsekwencji uniknięcie potencjalnych negatywnych skutków finansowych dla gminy.

49) **Uwagę złożoną w dniu 24 marca 2022 r.** (pismo z dnia 17 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Katowice, ul. Kanałowa oraz osobę fizyczną, zam. Katowice, ul. Malczewskiego, o treści: Przedmiot i zakres uwagi: wniosek o wyłączenie z procedowania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla w/w nieruchomości gruntowych położonych w Wyrach (nr działek: 349/50, 112/51,182/50, 242/56, 251/50, 252/50, 268/49, 44, 45, 46, 175/49 176/49, 226/47, 281/49 283/43).

W uzasadnieniu podajemy, iż jest to konieczne z powodu planowanej adaptacji całego terenu pod osiedle domów mieszkalnych wraz z usługami oraz konieczną infrastrukturą taką jak: droga o szerokości około 6-8m, która ma na celu skomunikowanie całego terenu oraz sąsiednich nieruchomości od ul. Głównej nr 31 do ul. Zbożowej nr 3 wraz z siecią wodociągową, siecią kanalizacyjną, siecią energetyczną i gazociągiem.

W tym miejscu wskazujemy, że planowane pełne uzbrojenie terenu nastąpi w następujący sposób:

- sieć wodociągowa Ø250 od strony ul. Zbożowej nr 3 do ul. Głównej nr 31 sieć,

- sieć kanalizacyjna Ø200, gazociąg Ø 200 i sieć energetyczna od strony ul. Głównej nr 31 do ul. Zbożowej nr 3.

Cała długość każdej z sieci oraz planowanej drogi wynosi około 2,5 km. Powyższe zamierzenia mają znaczenie strategiczne Gminy dla celów społecznych, ekonomicznych i logistycznych oraz w pełni wpisują się w cele rozwoju gminy Wyry jako „DOBREGO MIEJSCA DO ZAMIESZKANIA". Równocześnie oświadczamy, że teren, który zostanie wyznaczony na cel publiczny mamy zamiar przekazać nieodpłatnie na rzecz Gminy Wyry. – **odrzucić**.

Uwagę odrzuca się, gdyż wyłączenie ww. działek z procedowania planu miejscowego miejscowości Wyry spowoduje jedynie to, że w takim przypadku na tych działkach obowiązywałyby zapisy Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry uchwalonego Uchwałą Nr XLI/405/2010 Rady Gminy Wyry z dnia 20 stycznia 2010 r.

Działki wnioskowane do wyłączenia w ww. planie posiadają w przewadze przeznaczenia: tereny rolnicze (symbole: 6R, 52R), tereny rolnicze, zieleni i wód w ciągach ekologicznych: 6R/WS, dla których w §28 ust.1 pkt 1 ustalono zakaz zabudowy oraz tereny leśne (7ZL, 9ZL).

W związku z powyższym – na mocy ustaleń obowiązującego planu z 2010 r. – brak jest możliwości realizacji osiedla domów mieszkalnych wraz z usługami, konieczną infrastrukturą oraz drogą. Niezależnie od powyższego, planowanie zamierzenie inwestycyjne jest niezgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego, ustalonymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wyry.

50) **Uwagę złożoną w dniu 24 marca 2022 r.** (pismo z dnia 24 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Główna, o treści: Powiększenie obszaru 37MN na w/w działce (dz. nr 2067/85, ul. Główna) – **odrzucić**.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uwaga została odrzucona z powodu braku zgodności z obowiązującym studium gminy Wyry.

51) **Uwagę złożoną w dniu 24 marca 2022 r.** (pismo z dnia 24 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Mikołów, ul. Wschodnia, o treści: Zwracam się z prośbą do Wójta Gminy Wyry, aby nowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego objął również przekwalifikowanie przeznaczenia mojej działki 743/111 na działkę o przeznaczeniu „MN". Przedmiotowa działka według nowego PZP pozostanie jako rolnicza,

a zlokalizowana jest pomiędzy działkami, które będą przekwalifikowane na 13MN i 15MN. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku – **odrzucić**.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uwaga została odrzucona z powodu braku zgodności z obowiązującym studium gminy Wyry.

52) **Uwagę złożoną w dniu 29 marca 2022 r.** (pismo z dnia 29 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Kopaniny, o treści: Wyznaczenie przebiegu drogi 79 KDW po działce 585/4. Moja propozycja połączenia 79KDW z ul. Kopaniny przez działki 459/6, 492/6, 535/2, 534/2, 542/2 (łącznik Kopaniny- Spokojna) – **odrzucić.**

Uwagę odrzuca się, ponieważ proponowany sposób przeprowadzenia drogi wewnętrznej (KDW) – z wykorzystaniem ww. działek – nie spełnia wymogów w zakresie ustalonej w planie szerokości dla nowo projektowanych dróg wewnętrznych, wynoszącej min. 6 m (warunku tego nie spełnia działka nr 542/2.) Działka nr 542/2 w stanie istniejącym pełni rolę dojazdu („sięgacza") do 6 działek budowlanych i do tej funkcji zostały przystosowane jej parametry i geometria (szerokość, plac do zawracania).

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że przeprowadzenie drogi KDW w śladzie planowanym przez Uwagodawcę może spowodować konflikty wynikające z konieczności ustalenia szerokości wymaganej dla dróg KDW, tj. odcinkowego poszerzenia drogi, co może spowodować m.in. niszczenie substancji budowlanej z uwagi na małą odległość między ścianami budynków zlokalizowanych przy ul. Kopaniny, jak również zmniejszenie szerokości działek budowlanych nr 459/6 i 492/6, co stwarza ograniczenia w ich zagospodarowaniu. Z powodu konsekwencji, jakie spowodowałby przedmiotowy przebieg drogi, brak jest możliwości zmiany projektu planu w kształcie wskazanym w uwadze bez poddania go konsultacjom społecznym, przewidzianym w procedurze sporządzania planu.

53) **Uwagę złożoną w dniu 31 marca 2022 r.** (pismo z dnia 31 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Gostyń, ul. Pszczyńska, o treści: Proszę o powiększenie obszaru 25MN (nr dz. 574/72, ul. Pszczyńska) z uwagi na poprawę zagospodarowania działki budowa dużego domu mieszkalnego. Przekształcony obszar jest za mały – **odrzucić**.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uwaga została odrzucona z powodu braku zgodności z obowiązującym studium gminy Wyry.

54) **Uwagę złożoną w dniu 1 kwietnia 2022 r.** (pismo przesłane mailem z dnia 30 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Gostyń, ul. Pszczyńska, o treści:

pkt 1-3: zawierają informacje: położenie działki, numer działki, porównanie ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. z projektem planu,

(pkt uwagi:)

4. Nowy tegoroczny projekt MPZP 2022 zmienia dotychczasowe przeznaczenie tej działki nr 693/8 z rolniczego na teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (55MN).

5. Czy ta zmiana budzi nasz sprzeciw? **Tak. Zdecydowanie tak.**

Teren ten w obecnie obowiązującym planie jest enklawą rolniczą i dążąc do optymalnego wykorzystania terenów pod budownictwo mieszkaniowe, **zasadne jest przeznaczenie tej dużej działki na te cele budownictwa mieszkaniowego**.

Problem jednak jak zwykle tkwi w szczegółach.

Teren ten, będąc niżej położony od działek zlokalizowanych po stronie południowej i zachodniej, stanowił naturalną zlewnię dla spływu wód podziemnych. To było też powodem, że w tę stronę skierowano wypływy z rur melioracyjnych i wykonano sieć odwadniających rowów melioracyjnych. Część rowów melioracyjnych nie była czyszczona i zarosła, powodując utrzymywanie się wysokiego poziomu wód w okresach roztopów.

6. Czy jest możliwe prowadzenie budownictwa mieszkaniowego na tym terenie bez wywołania niekorzystnych i szkodliwych zmian na sąsiadujące tereny?

Uważamy, że jest to możliwe, ale wymaga **wprowadzenia dodatkowych zabezpieczeń prawnych**, które uniemożliwią prowadzenie działalności inwestycyjnej na tym terenie, ze szkodą na otaczające nieruchomości.

7. Dotychczasowe paruletnie doświadczenia z właścicielem – inwestorem panem K.B., realizującym budowę domów na części tego terenu przekształconym już uprzednio na cele budownictwa mieszkaniowego, niestety nie pozwalają na optymistyczne podejście do propozycji rozszerzenia strefy MN na obszar działki nr 693/8.

Obszar został podzielony na działki i częściowo zabudowany. Nie uwzględniono przy tym istniejącego rowu melioracyjnego, nie opracowano i nie wykonano właściwego odwodnienia terenu. Rozmowy prowadzone m.in. z udziałem przedstawicieli gminy nie przyniosły pozytywnych rezultatów.

Po długotrwałych negocjacjach podpisana została umowa o partycypacji w kosztach odwodnienia pomiędzy panem K.B., a szesnastoma właścicielami nieruchomości sąsiadującymi z tą nieruchomością, zainteresowanymi

odwodnieniem swoich działek. Niestety, brak nam jakichkolwiek informacji o rozpoczęciu działań określonych

w umowie, które miały zapewnić odwodnienie naszych działek.

8. Czy nowy plan zagospodarowania przestrzennego, który poszerza teren przeznaczony pod budowę mieszkaniową, zabezpiecza przed nieprawidłowym działaniem przyszłego inwestora, czy będzie stanowił jeszcze większe źródło konfliktów?

W rozdziale 3 projektu MPZP określono zasady w zakresie ochrony wód w następujący sposób:

Nakaz utrzymania istniejących urządzeń melioracji szczegółowej (sieci drenarskiej i rowów) z dopuszczeniem ich przebudowy i przełożenia.

To wszystko. **Niestety, taki zapis nie zmienia obecnej sytuacji i przy braku współpracy dotychczasowego właściciela do wprowadzenia rozwiązań zapewniających odwodnienie terenu, postępowało będzie pogorszenie warunków na terenach okalających**.

9. Akceptacja MPZP 2022 w takiej formie, skutkować będzie podziałem tejże nieruchomości na szereg działek budowlanych, zmianami właścicielskimi i brakiem możliwości wprowadzenia kompleksowych rozwiązań odwadniających dla tego terenu. Wprowadzenie gęstej zabudowy na tym obszarze, z podniesieniem terenu dla nowych budynków, spowoduje powstanie bariery dla migrujących wód i podtopienie sąsiadujących działek.

10. **Wnoszę o wprowadzenie do MPZP 2022 takich rozwiązań, które zapobiegną szkodliwemu oddziaływaniu na istniejące środowisko, w związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości z rolniczej na teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.**

- **odrzucić.**

Organ rozstrzygając o odrzuceniu uwagi wziął pod uwagę następujące przesłanki:

Art.6. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który brzmi: Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Przepis ten oznacza, że prawo wykonywania własności nieruchomości kształtowane jest nie tylko ustaleniami planu miejscowego, ale również normami prawnymi wskazującymi sposób postępowania, czyli regułę powinnego zachowania. W tym miejscu należy wyjaśnić, że w ustaleniach planu miejscowego nie powiela się uregulowań zawartych w innych aktach prawnych, np. ustawach czy aktach wykonawczych ustaw. Można jednak przyjąć, że ochronę gruntów sąsiednich przed konsekwencjami zmiany stosunków wodnych wprowadza szereg zapisów prawa.

Kwestia odprowadzania wód opadowych z działki budowlanej uregulowana jest m.in. w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2019 r. nr 1065). §29 warunków technicznych wyraźnie wskazuje, że dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione. Również art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.) zakazuje zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej lub roztopowych oraz kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakazuje odprowadzania wody oraz ścieków na grunty sąsiednie.

Ponadto w artykule tym nałożono na właściciela obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie wskutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Właściciel nieruchomości, na której doszło do szkód spowodowanych zmianą stosunków wodnych na gruncie, może dochodzić swoich praw również na drodze cywilnoprawnej.

Organ w pełni potwierdza pogląd Uwagodawcy, że: „taki zapis", jak również – żaden inny zapis – sam w sobie nie zmienia obecnej sytuacji i przy braku współpracy dotychczasowego właściciela w celu wprowadzenia rozwiązań zapewniających odwodnienie terenu, postępowało będzie pogorszenie warunków na terenach sąsiednich. Wyegzekwowanie warunków umowy o partycypacji w kosztach odwodnienia, zawartej pomiędzy właścicielem a szesnastoma właścicielami nieruchomości sąsiadującymi z tą nieruchomością, zainteresowanymi odwodnieniem swoich działek, jak również spowodowanie rozpoczęcia działań określonych w umowie, które miały zapewnić odwodnienie działek, nie leży w kompetencji Gminy Wyry, która nie ma nawet legitymacji do działania w tym zakresie.

55) **Uwagę złożoną w dniu 1 kwietnia 2022 r.** (pismo z dnia 1 kwietnia 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Główna, o treści: Zgłaszam uwagi dotyczące projektu „Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miejscowości Wyry w gminie Wyry" w części planowanego powiększenia terenów obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej między innymi o działki 899/9, 900/9, 901/9, 902/9, 903/9 oraz części działek nr 360/3, 131/3. (wg projektu obszar 21MN). Wymienione nieruchomości leżą w niedalekim sąsiedztwie mojej działki 505/62. Moja uwaga nie dotyczy zasadności zmiany przeznaczenia tych działek z rolniczej na tereny obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (taka zmiana wg woli właścicieli tych działek i władz gminy może dotyczyć nawet całości posiadanej ziemi), a jedynie sposobu komunikacji tych działek drogą publiczną. Identyczną uwagę zgłosiłem do przedstawionego prawie cztery lata temu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wyry" (w celu nie powtarzania mojej argumentacji złożone wtedy pismo załączniku do

powyższych uwag). W zarządzeniu dotyczącym złożonych uwag Pani Wójt odpowiedziała w Zarządzeniu nr 512/2018 Wójta Gminy Wyry z dnia 10 października 2018 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry (cytuję odpowiedź dotyczącą mojej sprawy):

Uwaga 70: „Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w studium określa się w szczególności: kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Uwagodawca słusznie podnosi konieczność właściwego skomunikowania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej z drogą publiczną i problem ten jest aktualny nie tylko we wskazanym terenie gminy Wyry, jednakże szczegółowo obsługa komunikacyjna będzie rozpatrywana dopiero na etapie sporządzania projektu planu. W planie zostanie określona klasa i szerokość drogi w liniach rozgraniczających.

Udział wszystkich osób zainteresowanych pracami nad projektem planu zostanie zapewniony zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie wyznacza się dróg wewnętrznych (gminnych i prywatnych); wyznaczenie dróg wewnętrznych prywatnych wykracza poza zakres dokładności studium (w studium gminy Wyry wyznaczono drogi publiczne klasy: główna, zbiorcza, lokalna i dojazdowa [tylko ważniejsze]). Jednocześnie uwagi dotyczące nadawania budynkom numerów adresowych i ulicom („odgałęzieniom od ulic") nowych nazw zostaną rozważone przy nadawaniu nazw ulic, w odmiennym trybie, zgodnie z ustawa o samorządzie gminnym."

Problem leży w tym, że przedstawiona w projekcie droga o symbolu 21KDW, ani żadna inna w pobliżu nie zabezpiecza dojazdu to wymienionego terenu 21MN. Dodatkowo projektowany teren do zabudowy rozrósł się do ponad 40 000 metrów kwadratowych. Ponownie wnoszę o dokładne określenie dojazdu do terenu, na którym można wybudować ponad kilkadziesiąt domów. Moje argumenty z pisma w 2018 roku nie zostały uwzględnione - przynajmniej ja takiej drogi w przedstawionym projekcie nie widzę. W wielu miejscowościach w Polsce takie sytuacje prowadzą do wielu nieporozumień i waśni. We Wrocławiu wybudowano bloki mieszkalne, do których prowadziła 3 metrowa droga. Tutaj nie ma wyznaczonej żadnej drogi !!! Od ogłoszenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego gminy Wyry, do przedstawienia „Planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry w gminie Wyry" minęły prawie cztery lata. Właściciele działek, którzy są zainteresowani przekształceniem terenów rolniczych na tereny pod zabudowę powinni w tym czasie wskazać którędy miałby taki dojazd przebiegać. Ze względu na powody

podane przeze mnie 4 lata temu w uwagach do studium nie mam zaufania do tak przedstawionego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ w przeszłości właściciele przekształconych terenów próbowali uzyskać dojazd przez moją działkę. Chyba, że gmina Wyry (Wójt Gminy Wyry) tak jak obecnie robi to CPK narysuje drogę przez moją działkę i powie, że skoro jest teren pod zabudowę to musi mieć dojazd. Wszystko zaczęło się w 2008 roku, kiedy podzielono nieruchomość za moją działką nie mającą wtedy żadnego dostępu do drogi publicznej (obecnie są to między innymi działki 899/9, 900/9, 901/9, 902/9, 903/9). Potem przez 6 lat do 2014 roku przeprowadzono rozgraniczenia mojej działki z nieruchomościami sąsiednimi. W kilku przypadkach ze względu na nieprawidłowości musiałem interweniować w Samorządowym Kolegium Odwoławczym (SKO nakazało powtórzenie czynności rozgraniczeniowych ze względu na nieprawidłowości), a raz uczestniczył w rozgraniczeniu biegły sądowy i wydano odpowiednie Postanowienie Sądu odnośnie granicy z sąsiadem. Mając powyższe spostrzeżenia na uwadze oczekiwałbym, aby droga 21KDW udostępniała planowany do zabudowy teren 21MN. Konkludując chciałem powiedzieć, że jeżeli pewnych spraw nie załatwi się raz, a dobrze to potem wszystko ciągnie się latami. W tej konkretnej sprawie nie wystarczy w tekście projektu napisać, że szerokość drogi dojazdowej powinna wynosić np. 6 m, ale warto byłoby wskazać szczegółowy jej przebieg na mapie. Prawdopodobnie w przyszłości droga taka musiałaby obsługiwać przejazd ponad stu samochodów potencjalnych właścicieli. Wnoszę o konkretne wyznaczenie drogi, którą właściciele będą wjeżdżać do obszaru 21MN. - **odrzucić.**

Uwagę odrzuca się, aczkolwiek w pełni podziela się pogląd Uwagodawcy o konieczności zapewnienia, zgodnego z prawem, dostępu do drogi publicznej.

Dostęp do drogi publicznej musi zostać wykazany przez inwestora w postępowaniu w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. Jest to jeden z najważniejszych warunków umożliwiających podjęcie na określonym terenie realizacji inwestycji budowlanej.

Kwestia dostępu planowanej inwestycji do drogi publicznej jest uregulowana w wielu aktach prawnych. Dla przykładu warto wymienić:

- ustawę Prawo budowlane, z której zapisów wynika, że obiekt budowlany należy projektować i budować w sposób zapewniający dostęp do drogi publicznej,

- rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które nakłada obowiązek zapewnienia dla działek budowlanych oraz budynków i urządzeń z nim związanych dojścia i dojazdu umożliwiającego dostęp do drogi publicznej, odpowiednich do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej,

- ustawę o drogach publicznych, według której drogą publiczną jest droga zaliczona do jednej z czterech wymienionych w ustawie kategorii dróg: krajowych, wojewódzkich, powiatowych lub gminnych.

Warunek związany z dostępem do drogi publicznej będzie spełniony tylko wówczas, gdy teren ma dostęp do drogi zaliczonej do jednej z dróg wyżej wymienionych.

Istotnym jest jednak, że dostęp do drogi publicznej nie musi być bezpośredni (może być również pośredni).

Zgodnie bowiem z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pośredni dostęp do drogi publicznej może przebiegać przez inne nieruchomości, na których ustanowiono: (1) odpowiednią służebność drogową albo (2) stanowiących drogi wewnętrzne (drogi nie zaliczone do żadnej z ww. kategorii dróg publicznych).

Przy czym należy zaznaczyć, że droga wewnętrzna nie musi mieć charakteru publicznego i być realizowana na koszt gminy. Drogi wewnętrzne mogą stanowić własność, bądź współwłasność osób prywatnych. Zaprojektowanie dostępu do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną (stanowiącą współwłasność osób prywatnych) wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli wyrażonej we właściwej formie prawnej.

Podkreślenia wymaga, że w obecnie procedowanym projekcie planu miejscowego miejscowości Wyry, zgodnie z §6 ust. 2, w ramach przeznaczenia MN i MNU, dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, co oznacza, że nie wszystkie drogi wewnętrzne, w tym planowane, są wyznaczone na rysunku planu i opisane w tekście planu.

W analizowanej sytuacji – jak wyżej wspomniano – dostęp do drogi publicznej musi zostać zaprojektowany i wykazany przez inwestora w postępowaniu w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. Natomiast z punktu widzenia interesu Gminy i udziału planowanej drogi wewnętrznej w systemie komunikacyjnym miejscowości Wyry (tj. w kontekście obsługi komunikacyjnej ograniczonej wyłącznie do terenu 21MN) za zasadne uznaje się, aby droga ta zrealizowana była na koszt właścicieli działek budowlanych, które są lub zostaną wydzielone z terenu 21MN.

Co istotne dostęp do drogi publicznej powinien mieć charakter faktyczny i prawny. Oba te warunki muszą być spełnione łącznie**.**

Nie można również utożsamiać faktycznego dostępu do drogi publicznej przez działkę, do której inwestor nie ma prawa własności lub ustanowionej służebności drogowej.

56) **Uwagę złożoną w dniu 1 kwietnia 2022 r.** (pismo z dnia 30 marca 2022 r.) przez Archidiecezję Katowicką, Katowice, ul. Jordana 39, dotyczącą działek o nr 89/59, 401/59, 399/59, 397/59, 392/59, położonych przy ul. Pszczyńskiej, o treści:

Wnoszę o zmianę na w/w działkach ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia przedmiotowego obszaru. W wyłożonym projekcie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyry – Miejscowość Wyry.* Teren ten został przeznaczony na funkcję usługową w ramach jednostki 6U. Wnioskowana zmiana dotyczy przeznaczenia terenu zgodnie z załącznikiem 1 – *wnioskowana zmiana – charakterystyczne parametry terenu.*

Jednostka

PU- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej

Przeznaczenie podstawowe

1. Zabudowa produkcyjna i usługowo – produkcyjna, składy, bazy, magazyny.

2. Zabudowa usługowa.

Przeznaczenie dopuszczalne

1. Zieleń urządzona.

2. Wewnętrzna obsługa komunikacyjna.

3. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zbiorniki retencyjne i p.poż.

4. Stacje paliw z zapleczem usługowo – handlowym.

- **przyjąć w części.**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uwaga zostaje **przyjęta w części** dotyczącej dopuszczenia na terenie 6U stacji paliw z zapleczem usługowo-handlowym, natomiast odrzucona w zakresie zmiany przeznaczenia terenu z "usługowego" (U) na teren (PU) oraz w zakresie: zabudowy produkcyjnej

i usługowo-produkcyjnej, składów, baz i magazynów z powodu braku zgodności z ustaleniami obowiązującego studium.

Niezależnie od powyższego należy wyjaśnić, że planowane przeznaczenie terenu 6U (teren zabudowy usługowej) zostało znacznie poszerzone w stosunku

do ustaleń obowiązującego planu, który ustalał na tym terenie realizację wyłącznie usług publicznych.

Zgodnie z projektem planu na terenie 6U – jako przeznaczenie podstawowe – ustala się zabudowę usługową w zakresie usług publicznych i społecznych, za wyjątkiem usług oświaty, opieki zdrowotnej, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (z uwagi na uciążliwości akustyczne i sanitarne ul. Pszczyńskiej oraz sąsiedztwo terenów PU), inne nieuciążliwe usługi (z wykluczeniem centrów logistycznych i baz transportowych na rzecz usług pozytywnie oddziałujących i kształtujących wizerunek gminy). Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się nieuciążliwe działalności produkcyjne. Określenie pojęć użytych w planie, w tym: nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności produkcyjnych, zawarte jest w § 5 projektu planu.

Zgodnie z §6 ust. 2 projektu, w ramach przeznaczenia 6U, dopuszcza się m.in.: zieleń urządzoną, wewnętrzną obsługę komunikacyjną (drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, ścieżki piesze, pieszo-rowerowe i rowerowe), obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz służące bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska, w tym związane z selektywną zbiórką odpadów komunalnych. W związku z powyższym przeznaczenie dopuszczalne określone w uwadze w pkt. 1-3 jest możliwe do realizacji na mocy zapisów procedowanego planu i w tym zakresie uwaga jest niezasadna.

Ponadto należy wyjaśnić, że zawarte w uwadze przeznaczenie: zabudowa usługowa – bez warunku, że chodzi o nieuciążliwe usługi – również nie może zostać przyjęte na terenie 6U. Ustalenie takiego warunku ma na celu wyeliminowanie konfliktów z innymi dopuszczonymi rodzajami usług (np. publicznymi i społecznymi) oraz zostało wypracowane z mieszkańcami gminy w ramach prac nad projektem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry i projektami planów miejscowych miejscowości Gostyń i Wyry.

57) **Uwagę złożoną w dniu 1 kwietnia 2022 r.** (pismo z dnia 30 marca 2022 r.) przez Fundację Gość Niedzielny, Katowice, ul. Wita Stwosza, dotyczącą działki nr 389/58, położonej przy ul. Pszczyńskiej, o treści:

Wnoszę o zmianę na w/w działkach ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia przedmiotowego obszaru. W wyłożonym projekcie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyry – Miejscowość Wyry.* Teren ten został przeznaczony na funkcję usługową w ramach jednostki 6U. Wnioskowana zmiana dotyczy przeznaczenia terenu zgodnie z załącznikiem 1 – *wnioskowana zmiana – charakterystyczne parametry terenu.*

Jednostka

PU- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej

Przeznaczenie podstawowe

1. Zabudowa produkcyjna i usługowo – produkcyjna, składy, bazy, magazyny.

2. Zabudowa usługowa.

Przeznaczenie dopuszczalne

1. Zieleń urządzona.

2. Wewnętrzna obsługa komunikacyjna.

3. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zbiorniki retencyjne i p.poż.

4. Stacje paliw z zapleczem usługowo – handlowym.

- **przyjąć w części.**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uwaga zostaje **przyjęta w części** dotyczącej dopuszczenia na terenie 6U stacji paliw z zapleczem usługowo-handlowym, natomiast odrzucona w zakresie zmiany przeznaczenia terenu z "usługowego" (U) na teren (PU) oraz w zakresie: zabudowy produkcyjnej

i usługowo-produkcyjnej, składów, baz i magazynów z powodu braku zgodności z ustaleniami obowiązującego studium.

Niezależnie od powyższego należy wyjaśnić, że planowane przeznaczenie terenu 6U (teren zabudowy usługowej) zostało znacznie poszerzone w stosunku do ustaleń obowiązującego planu, który ustalał na tym terenie realizację wyłącznie usług publicznych.

Zgodnie z projektem planu na terenie 6U – jako przeznaczenie podstawowe – ustala się zabudowę usługową w zakresie usług publicznych i społecznych, za wyjątkiem usług oświaty, opieki zdrowotnej, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (z uwagi na uciążliwości akustyczne i sanitarne ul. Pszczyńskiej oraz sąsiedztwo terenów PU), inne nieuciążliwe usługi (z wykluczeniem centrów logistycznych i baz transportowych na rzecz usług pozytywnie oddziałujących i kształtujących wizerunek gminy). Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się nieuciążliwe działalności produkcyjne. Określenie pojęć użytych w planie, w tym: nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności produkcyjnych, zawarte jest w § 5 projektu planu.

Zgodnie z §6 ust. 2, w ramach przeznaczenia 6U, dopuszcza się m.in.: zieleń urządzoną, wewnętrzną obsługę komunikacyjną (drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, ścieżki piesze, pieszo-rowerowe i rowerowe), obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz służące bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska, w tym związane z selektywną zbiórką odpadów komunalnych. W związku z powyższym przeznaczenie dopuszczalne określone w uwadze w pkt. 1-3 jest możliwe do realizacji na mocy zapisów procedowanego planu i w tym zakresie uwaga jest niezasadna.

Ponadto należy wyjaśnić, że zawarte w uwadze przeznaczenie: zabudowa usługowa – bez warunku, że chodzi o nieuciążliwe usługi – również nie może zostać przyjęte na terenach U. Ustalenie takiego warunku na terenach U ma na celu wyeliminowanie konfliktów z innymi dopuszczonymi rodzajami usług (np. publicznymi i społecznymi) oraz zostało wypracowane z mieszkańcami gminy w ramach prac nad projektem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry i projektami planów miejscowych miejscowości Gostyń i Wyry.

58) **Uwagę złożoną w dniu 4 kwietnia 2022 r.** (pismo z dnia 8 marca 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Puszkina, dotyczącą działki nr 38, położonej przy ul. Leszczynowej, o treści: Proszę o ponowne rozpatrzenie mojej sprawy. Gospodarstwo nie jest tak duże, żeby się z niego utrzymać. Mam troje dzieci, które pracują zawodowo i nie wiążą swojej przyszłości z pracą na roli. W przyszłości chcą wybudować sobie domy. Proszę o zmianę przeznaczenia działki 38 na teren mieszkaniowy – **odrzucić**.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uwaga została odrzucona z powodu braku zgodności z obowiązującym studium gminy Wyry.

59) **Uwagę złożoną w dniu 4 kwietnia 2022 r.** (pismo z dnia 4 kwietnia 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Kopaniny, dotyczącą działki nr 33, położonej przy ul. Kopaniny oraz działki nr 158/23, położonej przy ul. Kopaniny, o treści:

a) Proszę o przekształcenie działki 33 na rolną z prawem zabudowy. Położona jest przy ul. Wagonowej, przebiega przez nią główny ciąg kanalizacji całej Gminy Wyry. Jest to rola klasy IVb i V, z czym wiążą się niskie plony, które regularnie niszczą zwierzęta leśne. Na cieku wodnym planowany jest chodnik i ścieżka rowerowa. Uważam, że plan ten jest dla mnie krzywdzący, gdyż ponad 5 ha mojego gospodarstwa została „Zielonymi płucami WYR”. - **odrzucić**.

b) Na działce 58/23 (prawidłowy numer działki: 158/23 - *przypis*) utrudniona jest praca przez dojazd na łąkę drogą 3 m szer. między płotami rolnictwo się rozwija

a maszyny coraz szersze. Proszę o pozytywne rozpatrzenie sprawy – **odrzucić**.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uwaga (59a i 59b) została odrzucona z powodu braku zgodności z obowiązującym studium gminy Wyry.

Ustalenie nowych terenów MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na terenie R/WS – tereny rolnicze, zieleni i wód w ciągach ekologicznych (działka nr 33, położona przy ul. Wagonowej) i na terenie R – tereny rolnicze (działka nr 158/23, położona przy ul. Kopaniny) stanowiłoby rażące naruszenie ustaleń studium.

Odnosząc się do fragmentu uwagi, „że plan ten jest dla mnie krzywdzący" należy wyjaśnić, że w procedowanym planie na cele zabudowy mieszkaniowej został przeznaczony grunt o powierzchni ok. 4000 m2, należący do Uwagodawcy.

60) **Uwagę złożoną w dniu 5 kwietnia 2022 r.** (pismo z dnia 1 kwietnia 2022 r.) przez AXI IMMO Group Sp. z o.o. Muchowiec Active Park, Katowice, ul. Francuska, dotyczącą działek nr: 445/15 i 446/15, położonych przy ul. Pszczyńska/Transportowa, o treści:

a) I. (fragment uwagi) Z zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja obiektu magazynowego będzie możliwa na terenie o przeznaczeniu **1PU** – zgodnie z §35 punkt 1 lit. c. Prosimy o wyjaśnienie/ doprecyzowanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, czy funkcja magazynowa (jako np. wolnostojący obiekt magazynowy lub wydzielona przestrzeń magazynowa w budynku produkcyjnym), jest możliwa do realizacji na terenie nieruchomości oznaczonego symbolem 1UC w ramach przewidzianego przeznaczenia tego terenu ustalonego w §30 pkt 1 jako „zabudowa usługowa". Czy wskazana w projekt planu zagospodarowania przestrzennego definicja „usługi" (§5 ust. 1 pkt 13), w wyszczególawiająca rodzaje usług i wymieniająca m.in. *„transport*

i gospodarka magazynowa" dopuszcza w tym terenie realizację przedmiotowego obiektu magazynowego? W sytuacji, gdy przeznaczenie terenu jako „zabudowa usługowa" nie dopuszcza możliwości realizacji obiektu magazynowego, prosimy wskazać czy, a jeśli **tak**, to jakie przeznaczenie terenu ustalone dla terenu **1UC** zezwala na realizację funkcji magazynowej. Jeżeli żadne ze wskazanych

w projekcie mpzp możliwości zagospodarowania w ramach terenu o przeznaczeniu 1UC nie dopuszcza realizacji inwestycji polegającej na budowie obiektu magazynowego to wnioskujemy o rozszerzenie przeznaczenia terenu 1UC wymienionego w §30 pkt 2 w brzmieniu: „przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe działalności produkcyjne, z uwzględnieniem pkt 11"; o dodatkowy zapis w brzmieniu „oraz wolnostojące obiekty magazynowe" – **odrzucić**.

b) II. W treści projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zdefiniować „centra logistyczne" – **odrzucić**.

Uwagę, o której mowa w pkt 60a, w zakresie uzupełnienia ustaleń planu dla terenu 1UC o dodatkowy zapis w brzmieniu: "oraz wolnostojące obiekty magazynowe" odrzuca się z następującego powodu: zabudowa usługowa oraz wolnostojące obiekty magazynowe to rodzaje zabudowy, które stanowią odmienną – w znaczącym stopniu – charakterystykę funkcjonalną, użytkową i estetyczną terenu.

Wolnostojący obiekt magazynowy, zgodnie z klasyfikacją, jest obiektem przemysłowym, dystrybucyjnym lub rezerwowym, przeznaczonym do przechowywania zapasów, czyli różnego rodzaju produktów i towarów, stanowiącym niezwykle istotny element łańcucha logistycznego.

Należy wyjaśnić, że w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz.2404) – w Załączniku nr 1 „I. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego, określone zostały przeznaczenia usługowe" (oznaczenie w tabeli: 2_1_ - 2_13_ oraz tereny produkcji, do których zostały zaliczone tereny składów i magazynów (poz. 3_3_), co również przesądza – w obecnie procedowanym planie – o braku możliwości dokonania zapisów rozszerzających ustalenia dla zabudowy usługowej (w tym dla terenu 1UC) o zabudowę realizowaną w obiektach wolnostojących, należącą do terenów produkcji (tj. zabudowę magazynową).

Na terenie 1UC dopuszczona jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. W tym miejscu należy przytoczyć definicję powierzchni sprzedaży, zawartą w art. 2 pkt 19 ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przez powierzchnię sprzedaży należy rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego, stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.). W konsekwencji ustawodawca dopuszcza w obiektach handlowych pomieszczenia pomocnicze, takie jak magazyny.

Zgodnie z wątpliwościami zawartymi w treści uwagi wprowadza się doprecyzowanie pkt 11 projektu planu o następującym brzmieniu: *nieuciążliwa działalność produkcyjna oraz funkcja magazynowa dopuszczalne są wyłącznie jako sposób użytkowania budynku usługowego, przy czym przeważającym sposobem użytkowania, pod względem powierzchni użytkowej budynku, jest funkcja usługowa* oraz dokonuje się zmian projektu planu w celu uzyskania spójności jego ustaleń.

Uwagę, o której mowa w pkt 60b, odrzuca się, gdyż rozumienie tego pojęcia w planie jest zgodne z powszechnie rozumianą istotą, zadaniami i funkcją, jaką pełnią te przedsięwzięcia w systemie sieci logistycznej.

61) **Uwagę złożoną w dniu 6 kwietnia 2022 r.** (pismo z dnia 5 kwietnia 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Tychy, ul. Mikołowska, dotyczącą działek nr 402/35, 1232/22, 1260/21 położonych w rejonie ulic: Zwycięstwa i Wrzosowa o treści: Wnoszę o przeznaczenie moich działek w planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami o parametrach

i dopuszczenia istniejących w obecnym zapisie planu tj.:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do czterech mieszkań w budynku,
- zabudowę zagrodową,
- zabudowę usługową,
- nieuciążliwe działalności usługowo-wytwórcze,
- obiekty i budynki gospodarcze,
- garaże,
- miejsca postojowe,
- wewnętrzną obsługę komunikacyjną,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Zasadnym było by także umieszczenie w planie drogi publicznej w klasie dojazdowej, która obsłuży komunikacyjnie wszystkie tereny położone po południowej stronie ul. Zwycięstwa z włączeniem jej do ul. Pszczyńskiej, aby nadmiernie nie obciążać istniejącej ul. Zwycięstwa w przyszłości, kiedy za budują się wolne tereny przeznaczone już pod zabudowę – **przyjąć w części**.

Uwagę przyjmuje się w części dotyczącej zabudowy zagrodowej. Zgodnie z ustaleniami projektu planu działki nr 402/35, 1232/22, 1260/21 stanowią tereny rolnicze (33R), na których przeznaczeniem dopuszczalnym jest zabudowa zagrodowa. W pozostałym zakresie uwagę odrzuca się z powodu braku zgodności

ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyry, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy nr XLVI/433/2018 z dnia 18 października 2018 r.

62) **Uwagę złożoną w dniu 6 kwietnia 2022 r.** (pismo z dnia 6 kwietnia 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Zjednoczenia, dotyczącą działki nr 2353/45, położonej przy ul. Markiela - Tysiąclecia (łącznik) - symbol : 45KDW, o treści: Nie wyrażam zgody ponieważ ślad drogi koliduje z moimi założeniami inwestycyjnymi na działce numer 2353/45 – **odrzucić**.

Uwagę odrzuca się, gdyż planowana droga wewnętrzna (na kierunku wschód-zachód) będzie łączyć dwie drogi publiczne: ul. Markiela i ul. Tysiąclecia oraz na kierunku północ-południe przebiegać w połowie odległości pomiędzy ul. Główną (oznaczoną symbolem 3KDL) a nowo projektowaną drogą (oznaczoną symbolem 9KDD). Obszar zawarty pomiędzy ww. drogami jest przeznaczony na przeważającej powierzchni na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (31MN i 32MN). Planowana zabudowa mieszkaniowa, w tym zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców, przemawia za koniecznością obsługi terenów przez przynajmniej jedną drogę „poprzeczną", spinającą system dróg wewnętrznych

i dojazdów istniejących, jak również powstałych w wyniku planowanych podziałów nieruchomości na działki budowlane. Należy nadmienić, że droga 45KDW została zaplanowana w śladzie drogi wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2005 r.

63) **Uwagę złożoną w dniu 6 kwietnia 2022 r.** (pismo z dnia 5 kwietnia 2022 r.) przez osoby fizyczne: zam. Katowice, ul. Korfantego oraz zam. Mikołów, ul. Młyńska (9 osób), dotyczącą działek nr 256/9 i 10, położonych w rejonie ul. Pszczyńskiej i Transportowej:

A. oznaczoną w piśmie jako 3.1, o treści:

Przedmiotem uwag jest teren działek nr 256/9 oraz 10, położony na granicy z Łaziskami Górnymi oznaczony symbolem 1R – Tereny rolnicze, wg. projektu planu:

a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze.

b) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa zagrodowa.

Teren oznaczony symbolem 1R, obejmujący w/w działki, wg. projektu mpzp, stanowi tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, która to funkcja stoi w bezwzględnej sprzeczności z istniejącymi uwarunkowaniami tego obszaru.

W stanie faktycznym w terenie o symbolu 1R stanowiącym działkę nr 256/9 oraz 10, podobnie jak teren na północ od niego, pokryty został tysiącami ton odpadów pokopalnianych (czarnego łupku), który:

a) zdecydowanie nie może być przeznaczony jako teren rolniczy np. 1R,

b) powinien być profesjonalnie zrekultywowany, co powinny potwierdzić odpowiednie ekspertyzy a nie przykryty tylko płytką warstwą pseudo humusu,

c) ewentualna zgoda na jakąkolwiek zabudowę w przyszłości powinna być poprzedzona m. in.:

a. pisemnym zapewnieniem WUG-u (Wyższego Urzędu Górniczego), że:

i. bieżący monitoring stanu ppoż. złóż łupka jednoznacznie stwierdza brak jakiegokolwiek zagrożenia ponownymi pożarami w tym miejscu i że ostatnie pożary nie powtórzą się w przyszłości, (gaszenie ostatniego pożaru trwało nie kilka dni czy tygodni, ale to był/jest proces długotrwały)

ii. złoża łupka są przykryte wystarczającą ilością humusu, aby nie dopuścić do samozapłonu, któremu ulegają zwykle takie złoża.

b. ekspertyzami technicznymi, które potwierdzą – odpowiednią dla jakiejkolwiek zabudowy – nośność czarnego łupku, który dopiero po przejściu ognia przestaje się lasować po zetknięciu z wilgocią.

Równolegle należy nadmienić, że zarówno sam teren, jak i obszary sąsiadujące są nachylone w kierunku S-E, tak więc wody opadowe i inne np. roztopowe

z sąsiadujących obszarów w naturalny sposób zawsze będą się przemieszczały od strony Wierzyska w jego stronę.

Przeznaczenie gruntów zdegradowanych na potrzeby rolne oraz zabudowy zagrodowej stoi w sprzeczności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która to ustawa nakłada ściśle określone obowiązki w odniesieniu do sposobu zagospodarowania gruntów zdegradowanych. Obszarem sąsiadującym z tym konturem od strony Łazisk Górnych jest obszar/kontur zieleni nieurządzonej (E9Z), wg obowiązującego MPZP (Uchwała Nr VI/63/19 RM w Łaziskach Górnych z dnia 28 marca 2019 r.) który również został przykryty/wysypany setkami tysięcy ton odpadów pokopalnianych (czarnego łupku), oczywiście bez zgody mpzp na jakąkolwiek zabudowę kubaturową.

WNIOSEK:

Teren o symbolu 1R obejmujący w/w działki nr 256/9 i 10 jest terenem zdegradowanym i winien być wskazany do bezwzględnej rekultywacji, z określonym ściśle kierunkiem rekultywacji wskazanym przez właściwe organy, z zakazem jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej, w tym przeznaczonej na pobyt ludzi np. zabudowy zagrodowej. Oczywiście zakładam pomoc dla obecnego właściciela ww. działek odpowiednich instytucji w znalezieniu środków na taką rekultywację **(uwaga 63a)** – **odrzucić**.

Uwagę (wniosek 63a) odrzuca się, gdyż działki nr 256/9 i 10 – jako „zdegradowane” – nie mają takiego statusu w oficjalnie istniejących wykazach i bazach danych o środowisku. Zgodnie z informacjami z bazy danych Geoserwis

RDOŚ w Katowicach oraz ORSIP woj. śląskiego, teren nie ma znamion historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi, nie są to grunty zanieczyszczone czy skażone substancjami ropopochodnymi, bądź innymi chemikaliami, a zatem brak jest podstaw prawnych dla wprowadzenia ograniczeń wskazanych przez Uwagodawców. Jednocześnie należy zauważyć, że zabudowa zagrodowa jest przeznaczeniem dopuszczalnym i dla jej zaistnienia muszą być spełnione określone warunki, w tym wynikające m.in. z ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

B. oznaczoną w piśmie jako 3.2., o treści: Przedmiotem uwag jest teren działek nr od 111/12, 110/12 ... do 104/12 oraz 255/9 i nr 21 jak również 447/15. Położone one są blisko granicy Mikołowa (od N) oraz blisko granicy z Łaziskami Górnymi (od W), oznaczone symbolem 1R – Tereny rolnicze, wg. projektu planu:

a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze,

b) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa zagrodowa.

Omawiany wyżej obszar stanowi część konturu 1R, pomiędzy Potokiem Żwakowskim

a planowana drogą 1KDW.

Obszarem sąsiadującym z tym konturem od strony Łazisk Górnych (od W i N-W) jest obszar/kontur zieleni nieurządzonej (E9Z), wg obowiązującego MPZP (Uchwała Nr VI /63/19 RM w Łaziskach Górnych z dnia 28 marca 2019 r.) który również został przykryty/ wysypany setkami tysięcy ton odpadów pokopalnianych (czarnego łupku), oczywiście bez zgody na jakąkolwiek zabudowę kubaturową.

Na wskazanych wyżej obszarach 1R nie było dotąd możliwości zabudowy ze względu na ograniczenia i uwarunkowania.

Nadmieniam. że w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego terenu funkcjonuje stadnina koni. Istnieje zatem konieczność zapewnienia odpowiednio dużego buforu bezpieczeństwa dla koni, które mają tam wybiegi i pastwiska.

Równolegle tereny przeznaczone pod zabudowę na konturze 1R, pomiędzy Potokiem Żwakowskim a planowaną droga 1KDW i dalej na S i W zostały wskazane na gruntach, na których występują obszary płytkiej eksploatacji oraz chodniki o głębokości od 0 do 40,0m.

Na mapach, na których opracowany jest plan miejscowych, do którego składam uwagi, nie ma oznaczonych ani terenów płytkiej eksploatacji ani też nie ma oznaczonych chodników, pomimo, że na gruntach tych nie były prowadzone żadne roboty ziemne rekultywacyjne, w tym roboty zmieniające dotychczasowy stan gruntów pokopalnianych.

Zwracam uwagę na pominięcie z treści map w/w pozostałości po starej kopalni, ponieważ skutkuje to tym, że teren zostanie zabudowany i zagospodarowany niezgodnie z prawem oraz w sprzeczności z uwarunkowaniami nakładającymi na organ odpowiedzialny za opracowanie planu miejscowego, określone prawem obowiązki. Na mapach brak jest również zaznaczonych wychodni uskoków, co jednoznacznie potwierdza stan faktyczny gruntów tego obszaru.

Dodatkowo wnioskuję o likwidację drogi 1KDW jako konsekwencję powyższych wniosków na odcinku od skrzyżowania z 2KDW i 3KDW do końca w kierunku zachodnim

WNIOSKUJĘ O:

● dokonanie zmiany przeznaczenia tego terenu analogicznie jak terenu bezpośrednio sąsiadującego od strony Łazisk Górnych tj. terenu zieleni nieurządzonej (Z) bez prawa zabudowy kubaturowej lub pozostawienie terenów rolnych (R) bez prawa zabudowy, **(uwaga 63b.1)**

● likwidację drogi 1KDW, **(uwaga 63b.2)**

● rozszerzenia o 90 m na S konturu 4R/WS (Tereny zieleni i wód w ciągach ekologicznych) od Potoku Żwakowskiego na południe, od początku jego biegu aż do ulicy Pszczyńskiej. **(uwaga 63b.3)**

– **odrzucić.**

Uwagę **(wnioski 63b.1, 63b.2, 63b.3)** odrzuca się, gdyż brak jest podstaw do:

- zmiany przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na działkach wymienionych w uwadze, o zmianę taką nie wnioskowali również właściciele tych działek; jednocześnie należy zauważyć, że zabudowa zagrodowa jest przeznaczeniem dopuszczalnym i dla jej zaistnienia muszą być spełnione określone warunki, w tym wynikające m.in. z ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego,

- likwidacji drogi 1KDW, a jej zasadność ocenia się z punktu widzenia przydatności w obsłudze komunikacyjnej w tym rejonie gminy Wyry,

- rozszerzenia o 90 m na południe konturu 4R/WS (Tereny zieleni i wód w ciągach ekologicznych) od Potoku Żwakowskiego, od początku jego biegu aż do ulicy Pszczyńskiej. W tym miejscu należy wyjaśnić, że linie rozgraniczające teren 4R/WS są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry uchwalonym w 2018 r., jak również z obowiązującym planem miejscowym miejscowości Wyry.

Odnosząc się do kwestii konieczności „zapewnienia odpowiednio dużego buforu bezpieczeństwa dla koni, które mają tam wybiegi i pastwiska” należy zauważyć, że warunki wykorzystania terenów R lub/i R/WS na ww. cele należą do indywidualnych uregulowań między właścicielem stadniny koni a właścicielami

tych gruntów i w związku z powyższym uregulowania te nie należą do kompetencji planu miejscowego.

Przyjmując za zasadną informację dotyczącą potrzeby uwzględnienia w projekcie planu miejscowego miejscowości Wyry skutków dawnej płytkiej eksploatacji węgla kamiennego dokonuje się zmian w projekcie planu poprzez oznaczenie tj. chodników górniczych na głębokości do 40 m i obszarów płytkiej eksploatacji górniczej.

C. oznaczoną w piśmie jako 3.3., o treści: Przedmiotem uwag jest teren działek nr 255/9, 447/15, 342/2, 341/2, 344/2, 345/2, 343/2, 340/2 oraz 4.

Położone one są blisko granicy z Łaziskami Górnymi (od W), oznaczone symbolem 1R – Tereny rolnicze, wg. projektu planu:

a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze.

b) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa zagrodowa.

Tereny te, przeznaczone pod zabudowę na konturze 1R, zostały wskazane na gruntach, na których występują obszary płytkiej eksploatacji oraz chodniki o głębokości od 0 do 40,0m.

Na mapach, na których opracowany jest plan miejscowy, do którego składam uwagi, nie ma oznaczonych ani terenów płytkiej eksploatacji ani też nie ma oznaczonych chodników, pomimo, że na gruntach tych nie były prowadzone żadne roboty ziemne rekultywacyjne, w tym roboty zmieniające dotychczasowy stan gruntów pokopalnianych.

Zwracam uwagę na pominięcie z treści map w/w pozostałości po starej kopalni, ponieważ skutkuje to tym, że teren zostanie zabudowany i zagospodarowany niezgodnie z prawem oraz w sprzeczności z uwarunkowaniami nakładającymi na organ odpowiedzialny za opracowanie planu miejscowego, określone prawem obowiązki. Na mapach brak jest również zaznaczonych wychodni uskoków, co jednoznacznie potwierdza stan faktyczny gruntów tego obszaru.

WNIOSKUJĘ O:

pozostawienie dla tych działek konturu terenów rolnych (R) bez prawa zabudowy ewentualnie jako uzupełnienie powyższego dokonanie zmiany przeznaczenia części tego terenu analogicznie jak terenu bezpośrednio sąsiadującego od strony Łazisk Górnych tj. terenu zieleni nieurządzonej (Z) bez prawa zabudowy kubaturowej **(uwaga 63c)** – **odrzucić**.

Uwagę (wniosek 63c) odrzuca się, gdyż brak jest podstaw do zmiany przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na działkach wymienionych w uwadze, o zmianę taką nie wnioskowali również właściciele tych działek; jednocześnie należy zauważyć, że zabudowa zagrodowa jest przeznaczeniem dopuszczalnym i dla jej zaistnienia muszą być spełnione określone warunki,

w tym m.in. wynikające z ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

Przyjmując za zasadną informację dotyczącą potrzeby uwzględnienia w projekcie planu miejscowego miejscowości Wyry skutków dawnej płytkiej eksploatacji węgla kamiennego dokonuje się zmian w projekcie planu poprzez oznaczenie tj. chodników górniczych na głębokości do 40 m i obszarów płytkiej eksploatacji górniczej.

C. oznaczoną w piśmie jako 3.4., o treści: Przedmiotem uwagi jest teren działek

o numerach 16,17 i 18, położony na E od końcowego odcinka ulicy Młyńskiej

w Mikołowie oznaczony symbolem 3R – Tereny rolnicze, wg. projektu planu:

a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze,

b) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa zagrodowa.

Teren oznaczony symbolem 3R, obejmujący w/w działki, wg. projektu mpzp, stanowi tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, która to funkcja stoi w sprzeczności z planowaną w bezpośredniej bliskości funkcją obejmującą budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Tereny upraw rolnych oraz zabudowa zagrodowa, czyli zabudowa przeznaczona na pobyt ludzi, nie powinna być lokowana na gruntach w tak bliskim sąsiedztwie planowanych obiektów handlowych wielkopowierzchniowych, ze względu na konflikt funkcji.

Lokalizacja planowanej gigantycznej zabudowy produkcyjno-usługowej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nieograniczonej z góry (min. 2000 m^2), powinna być oddzielona buforem terenów o neutralnym konturze od terenów przeznaczonych na tereny produkcji rolniczej, upraw rolnych, a przede wszystkim chowu i hodowli zwierząt.

Nadmieniam, że w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego terenu funkcjonuje stadnina koni. Istnieje zatem konieczność zapewnienia odpowiednio dużego buforu bezpieczeństwa dla koni, które mają tam wybiegi i pastwiska.

Dodatkowo trzeba wskazać na potrzebę ochrony gruntów rolnych poprzez zachowanie terenu obudowy ekologicznej cieków wodnych tj. dla Potoku Żwakowskiego, który jest siedliskiem dla okolicznych zwierząt jak również zapewnia wodopój dla zwierząt dziko żyjących.

Na wskazanych wyżej obszarach 3R nie było dotąd możliwości zabudowy, ze względu na uwarunkowania terenowe czy strukturę sąsiedztwa.

WNIOSKI:

● dla konturu 3R wprowadzić zapis o braku możliwości zabudowy **(uwaga 63d.1)**

● rozszerzenia o 90 m na S konturu 4R/WS (Tereny zieleni i wód w ciągach ekologicznych) od Potoku Żwakowskiego w stronę południową, od początku jego biegu aż do ulicy Pszczyńskiej. **(uwaga 63d.2)**

– **odrzucić**.

Uwagę (wnioski 63d.1 i 63d.2) odrzuca się, gdyż brak jest podstaw do:

- zmiany przeznaczenia dopuszczalnego na działkach wymienionych w uwadze, o zmianę taką nie wnioskowali również właściciele tych działek; jednocześnie należy zauważyć, że zabudowa zagrodowa jest przeznaczeniem dopuszczalnym i dla jej zaistnienia muszą być spełnione określone warunki, w tym wynikające m.in. z ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego,

- rozszerzenia o 90 m na południe konturu 4R/WS (Tereny zieleni i wód w ciągach ekologicznych) od Potoku Żwakowskiego, od początku jego biegu aż do ulicy Pszczyńskiej. W tym miejscu należy wyjaśnić, że linie rozgraniczające teren 4R/WS są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry uchwalonym w 2018 r., jak również z obowiązującym planem miejscowym miejscowości Wyry.

E. oznaczoną w piśmie jako 3.5., o treści: Przedmiotem uwagi jest teren działek 445/15 i 446/15 oznaczony symbolem: 1PU (OZE), 2PU (OZE, WHO) oraz 1UC, 2UC.

Dla w/w funkcji zarówno przeznaczenie podstawowe jak też uzupełniające daje możliwość lokowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, przy jednoczesnym braku ograniczenia maksymalnych wielkości powierzchni sprzedaży. Przy podanych wskaźnikach urbanistycznych w treści ustaleń projektu planu, na tym terenie została dopuszczona wielkość obiektów o znacznych gabarytach, przy jednoczesnym stosunkowo znikomym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej.

Plan miejscowy nie doprecyzował, jaki zakres usług może być realizowany na tym terenie, poza zapisami ogólnymi, wykluczającymi usługi nieuciążliwe w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska tj. np. usługi oświaty, usługi związane ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzież, pomocy społecznej, opieki zdrowotnej i domów opieki społecznej. Oznacza to, że na tym terenie dopuszczone są wszelkie inne usługi uciążliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

Tymczasem tereny przeznaczone na potrzeby lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz usług, zostały wskazane na gruntach, na których występują obszary płytkiej eksploatacji oraz chodniki o głębokości od 0 do 40,0m. Na mapach, na których opracowany jest plan

miejscowych do którego składam uwagi, nie ma oznaczonych ani terenów płytkiej eksploatacji ani też nie ma oznaczonych chodników, pomimo, że na gruntach tych nie były prowadzone żadne roboty ziemne rekultywacyjne, w tym roboty zmieniające dotychczasowy stan gruntów pokopalnianych. Zakładam, że wykreślenie z treści poprzednich map w/w pozostałości po starej kopalni to błąd pisarski, który trzeba koniecznie poprawić, ponieważ skutkuje on tym, że teren zostanie zabudowany i zagospodarowany niezgodnie z prawem oraz w sprzeczności z uwarunkowaniami nakładającymi na organ odpowiedzialny za opracowanie planu miejscowego, określone prawem obowiązki. Na mapach brak jest również zaznaczonych wychodni uskoków, co jednoznacznie potwierdza stan faktyczny gruntów tego obszaru. Dla terenu o symbolu 1PU, brak jest od strony północnej konturowego buforu bezpieczeństwa dla zabudowań na końcu ulicy Młyńskiej. Taka bliskość planowanej gigantycznej zabudowy produkcyjno-usługowej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nieograniczonej co do powierzchni z góry (min. 2.000 m^2), powinna być uzupełniona/oddzielona buforem terenów o neutralnym przeznaczeniu dla środowiska i zdrowia ludzi.

Równolegle wzdłuż Potoku Żwakowskiego brak należytej szerokości strefy otuliny biologicznej cieku wodnego skutkuje brakiem naturalnej obudowy ekologicznej cieku wodnego. Postuluję zatem o rozszerzenie do 90 m na S konturu 4R/WS (Tereny zieleni i wód w ciągach ekologicznych) od Potoku Żwakowskiego w stronę południową, od początku jego biegu aż do ulicy Pszczyńskiej.

Tak znaczące zbliżenie terenów obiektów wielkopowierzchniowych do cieku wodnego nie jest działaniem proekologicznym, tym bardziej prawnie wskazanym na terenach zdegradowanych. W przypadku zabudowy omawianych terenów odnawialnymi źródłami energii (panele + infrastruktura towarzysząca) obiekty winny być odsunięte od cieku wodnego, bowiem tak znaczące zbliżenie wszystkich funkcji dopuszczonej w projekcie planu, skutkować będzie brakiem działań w zakresie ochrony środowiska, szeroko rozumianej.

Przyjęte w projekcie planu miejscowego parametry techniczne dróg i skrzyżowań, jednoznacznie wskazują na planowane wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, w tym niczym nieograniczone w planie gabaryty tych obiektów i znikomą w stosunku do ich wielkości, przyjętą powierzchnię biologicznie czynną.

WNIOSKI:

Wnioskuję o określenie górnej granicy wysokości obiektów handlowych i/lub usługowych do 11 m licząc od najniższego poziomu terenu przy wejściu głównym do najwyższego punktu szczytu dachu. **(uwaga 63e.1)**

Wnioskuje o ograniczenie katalogu dopuszczonych usług do wyłącznie tych, które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na

środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. **(uwaga 63e.2)**

Wnioskuje o odsunięcie tych ogromnych obiektów poprzez zwiększenie szerokości otuliny biologicznej cieku wodnego (kontur 4R/WS) do 90 m licząc od skarpy brzegowej w stronę południową od początku biegu Potoku Żwakowskiego aż do ul. Pszczyńskiej, **(uwaga 63e.3)**

Podwoić wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie. **(uwaga 63e.4)**

– **odrzucić**.

Uwagę (wnioski 63e.1, 63e.2, 63e.3, 63e.4) odrzuca się. Ustalone w planie przeznaczenia terenów oraz zasady zagospodarowania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry uchwalonym w 2018 r. oraz stanowią kontynuację ustaleń Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry – rejon ulicy Pszczyńskiej uchwaloną Uchwałą nr XLIII/418/2010 Rady Gminy Wyry z dnia 25 marca 2010 r.

Organ rozstrzygając o odrzuceniu uwag w całości wziął pod uwagę następujące przesłanki:

1. Art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), który brzmi:

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Przepis ten oznacza, że prawo wykonywania własności nieruchomości kształtowane jest nie tylko ustaleniami planu miejscowego, ale również normami prawnymi wskazującymi sposób postępowania, czyli regułę powinnego zachowania. W tym miejscu należy wyjaśnić, że w ustaleniach planu miejscowego nie powiela się uregulowań zawartych w innych aktach prawnych, np. ustawach czy aktach wykonawczych ustaw. Można jednak przyjąć, że niżej wymienione przepisy prawa będą mieć zastosowanie przy analizie prognozowanych oddziaływań na środowisko, wynikających z realizacji przedsięwzięć produkcyjno-usługowych i usługowych planowanych do zlokalizowania na terenach oznaczonych symbolami PU i U:

1) ustawa z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373),

2) ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503),

3) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (tj. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.),

4) ustawa z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 888),

5) ustawa z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (tj. Dz.U. z 2022r. poz. 699 z późn. zm.),

6) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1098),

7) ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku – Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.),

8) ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 2028),

9) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).

Jednym z istotnych aktów normatywnych, wydawanym na podstawie upoważnienia zawartego w ustawie Prawo ochrony środowiska, dla analizowanych kwestii, ma Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839).

2. W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry nie są dopuszczone *przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko*,

Na terenach PU i U można realizować inne przedsięwzięcia, przy czym nie można wykluczyć: *przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*

3. Zgodnie z cyt. rozporządzeniem dla przedsięwzięcia zakwalifikowanego dla *przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko* istnieje obowiązek uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Do wniosku o wydanie decyzji dołączona jest Karta Informacyjna Przedsięwzięcia (KIP).

4. Opracowanie KIP zawiera podstawowe informacje dotyczące planowanej inwestycji, na podstawie której wydawana jest decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, bądź organ administracyjny opiniujący (Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna, PGW Wody Polskie) nakłada obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i ustala zakres raportu oddziaływania na środowisko (szczegółowe informacje, co powinna zawierać karta informacyjna przedsięwzięcia, określa art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko).

5. Podkreślić również należy, że na etapie postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla danego przedsięwzięcia właściwy organ, po przeprowadzeniu analizy zgodności z zapisami uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 62 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko analizuje i ocenia bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko (w tym przypadku m.in. na Potok Żwakowski) oraz ludność, w tym zdrowie i warunki życia ludzi, możliwości oraz sposoby zapobiegania i zmniejszania negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a także wymagany zakres monitoringu. W ramach prowadzonego postępowania analizie zostanie poddany sposób zagospodarowania terenu, w tym usytuowanie obiektów, stąd wniosek (przy braku jakiejkolwiek koncepcji zagospodarowania terenu) „o odsunięcie tych ogromnych obiektów" od Potoku Żwakowskiego jest, na tym etapie, przedwczesny.

6. Zgodnie z art. 82 ww. ustawy w ramach decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ może nałożyć na inwestora określone obowiązki np. wykonanie kompensacji przyrodniczej czy też nałożyć obowiązki realizacji działań zapobiegawczych, ograniczających, a także monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

7. Jedną z podstawowych przesłanek, którą kieruje się organ przy analizie prognozowanych oddziaływań na środowisko wynikających z realizacji konkretnego przedsięwzięcia inwestycyjnego jest art. 144 ustawy Prawo ochrony środowiska, zgodnie z którym m.in.:

1. Eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

2. Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 3, (dotyczącym obszarów ograniczonego użytkowania –przypis), powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

8. Jednocześnie należy wyjaśnić, że „dopuszczenie" w planie sytuowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW na terenach PU, nie jest ustaleniem obligującym i przesądzającym o ich realizacji, lecz ma charakter uznania „za możliwe", natomiast powierzchnia pod panelami fotowoltaicznymi (za wyjątkiem posadowienia elementów konstrukcyjnych) prawie w całości pozostaje powierzchnią biologicznie czynną.

9. Odnosząc się do ustaleń w zakresie „podwojenia wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie" należy zauważyć, że wskaźnik ten ustala się w odniesieniu do działki budowlanej (rozumianej w myśl w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o czym

mowa w §5 ust. 1 pkt 11 projektu planu), nie zaś do terenu. Oznacza to, że w ramach zagospodarowania terenu może występować różny udział powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych działkach budowlanych, przy czym plan określa – co do zasady minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej.

10. Dopuszczenie możliwości lokalizacji inwestycji fotowoltaicznych na terenach PU ma na celu tworzenie warunków dla realizacji przedsięwzięć służących poprawie klimatu i stanu sanitarnego powietrza poprzez wzrost wykorzystywania energii uzyskiwanej w wyniku stosowania technologii niepowodującej emisji zanieczyszczeń.

11. Fotowoltaika to jedno ze źródeł energii elektrycznej, które w trakcie eksploatacji nie emituje zanieczyszczeń do środowiska.

12. Instalacja fotowoltaiczna nie emituje również ponadnormatywnego hałasu dzięki nowoczesnym transformatorom o niskim poziomie mocy akustycznej. W trakcie pracy instalacji fotowoltaicznej występuje elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące, które nie jest szkodliwe dla środowiska i zdrowia człowieka. Instalacje nie wytwarzają także szkodliwego dla zdrowia pola magnetycznego.

13. Dodatkowo należy wyjaśnić, że zgodnie z ustaleniami projektu planu (§6 ust. 4) na terenie miejscowości Wyry zakazuje się:

1) prowadzenia działalności związanej wyłącznie z gospodarowaniem odpadami; dopuszcza się zbieranie i przetwarzanie odpadów wytwarzanych wyłącznie na danej działce budowlanej przy prowadzeniu działalności gospodarczej zgodnej z przeznaczeniem terenu;

2) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz wydobywania złóż kopalin.

W związku z powyższym wyraża się opinię, że ustalenia zawarte w projekcie planu, jak również w przepisach odrębnych, dotyczących zasad ochrony i kształtowania środowiska, a w szczególności w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 2373), zabezpieczają w sposób odpowiedni prawa mieszkańców, w tym mieszkańców ul. Młyńskiej w Mikołowie.

Nie znajduje uzasadnienia wniosek „o określenie górnej granicy wysokości obiektów handlowych i/lub usługowych do 11 m licząc od najniższego poziomu terenu przy wejściu głównym do najwyższego punktu szczytu dachu”

w analizowanym kontekście przestrzennym należy dodać, że np. dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obowiązujących planach miejscowych miejscowości Wyry i Gostyń (co najmniej od 2010 r.) ustalona jest wysokość 12m.

Przyjmując za zasadną informację dotyczącą potrzeby uwzględnienia w projekcie planu miejscowego miejscowości Wyry skutków dawnej płytkiej eksploatacji węgla kamiennego dokonuje się zmian w projekcie planu poprzez oznaczenie tj. chodników górniczych na głębokości do 40m i obszarów płytkiej eksploatacji górniczej.

F. oznaczoną w piśmie jako 3.6., o treści: Uwagi do Prognozy oddziaływania na środowisko.

W treści Prognozy oddziaływania na środowisko na stronach 24-25 została podana informacja cyt: „Wieloletnia eksploatacja węgla doprowadziła do znacznych przekształceń środowiska, największy negatywny wpływ działalności górnictwa podziemnego na powierzchnię ziemi zaobserwowany jest w północno-wschodniej części gminy, gdzie występują obszary płytkiej eksploatacji, wychodnie uskoków czy płytkie chodniki górnicze o głębokości do 40m będące pozostałością po płytkiej eksploatacji węgla kamiennego prowadzonego w latach wcześniejszych. Projekt MPZP uwzględnia występowanie złóż węgla kamiennego na omawianym obszarze w gminie Wyry oraz wynikające z tego warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów”.

W rzeczywistości zapisy w/w zawarte w Prognozie, nie znajdują odzwierciedlenia w zapisach projektu planu miejscowego, a to oznacza, że sporządzony projekt planu miejscowego odbiega od istniejących uwarunkowań w terenie. Potwierdza to wyżej cytowany zapis zawarty w Prognozie.

Na potwierdzenie braku wiarygodności treści Prognozy i treści projektu planu miejscowego jest rozdział „2.1.6. Gleby i zagospodarowanie powierzchni ziemi”, w którym nie ujęto żadnym informacji o gruntach zdegradowanych obejmujących północno-wschodnie tereny gminy, sąsiadujące z gminą Łaziska Górne i Mikołów, które objęte są moimi uwagami do projektu planu miejscowego.

W rozdziale „2.1.11. Środowisko biologiczne obszaru objętego ustaleniami mpzp”, nie ujęto żadnych informacji na temat środowiska biologicznego gruntów pokopalnianych, o których mowa w moich uwagach.

W rozdziale 2.4 został zawarty zapis o treści: „wyznaczone planem kierunki zagospodarowania stanowią kontynuację już obecnie istniejących bądź w samych granicach planu bądź w jego bezpośrednim sąsiedztwie i wyznaczone zostały w sposób nie powodujący konfliktów". „Korzystne są zapisy projektu mpzp ograniczające rozlewanie się nowej zabudowy na tereny otwarte oraz zakaz zabudowy dolin rzecznych”. Powyższe zapisy są w jawnej sprzeczności

z ustaleniami dla północno-wschodniej części gminy, obejmującej tereny objęte uwagami.

Zakres opracowania prognozy oddziaływania na środowisko regulują przepisy cytowane na wstępie ustawy z dnia 3 października 2008 r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz.U. z 2021 r., poz. 2373). Jednak treści zawarte w Prognozie wykazują jawne sprzeczności a wskazane braki wymagają stosownych korekt.

Stosownie do ogłoszenia z dnia 7 marca 2022 r., o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu MPZP Wyry, wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko, przedstawiam powyższe uwagi – **odrzucić (uwaga 63f).**

Uwagę odrzuca się z następujących powodów:

- część uwagi dotycząca występowania skutków dawnej płytkiej eksploatacji węgla kamiennego, wychodni uskoków i płytkich chodników górniczych odnosi się do projektu planu a nie Prognozy,

- w Prognozie nie ujęto informacji o gruntach zdegradowanych obejmujących północno-wschodnie tereny gminy, sąsiadujące z gminą Łaziska Górne i Mikołów, gdyż tereny te nie są zakwalifikowane jako "zdegradowane", ponieważ wspomniane grunty – jako „zdegradowane” – nie mają takiego statusu w oficjalnie istniejących wykazach i bazach danych o środowisku. Zgodnie z informacjami z bazy danych Geoserwis RDOŚ w Katowicach oraz ORSIP woj. śląskiego, teren nie ma znamion historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi, nie są to grunty zanieczyszczone w żadnym dokumencie czy skażone substancjami ropopochodnymi, bądź innymi chemikaliami,

- w Prognozie „nie ujęto żadnych informacji na temat środowiska biologicznego gruntów pokopalnianych”, gdyż środowisko glebowe zostało w Prognozie opisane w zakresie odnoszącym się do terenu całej miejscowości Wyry. Środowisko biologiczne, w stopniu adekwatnym do planowanego przeznaczenia terenu, każdorazowo zostanie rozpoznane na etapie ubiegania się o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeśli takowa będzie wymagana. W raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia (np. zabudowa wielkopowierzchniowa, produkcyjno-usługowa, czy w zakresie paneli fotowoltaicznych) uwzględnione zostaną istniejące uwarunkowania środowiskowe, w tym również środowiska wodno-gruntowego, środowiska przyrodniczego i przedstawione zostaną skutki planowanego przedsięwzięcia na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego, społecznego, kulturowego oraz na krajobraz,

- nie podziela się opinii Uwagodawcy, że zapisy prognozy o treści: „wyznaczone planem kierunki zagospodarowania stanowią kontynuację już obecnie istniejących bądź w samych granicach planu bądź w jego bezpośrednim

sąsiedztwie i wyznaczone zostały w sposób nie powodujący konfliktów". „Korzystne są zapisy projektu mpzp ograniczające rozlewanie się nowej zabudowy na tereny otwarte oraz zakaz zabudowy dolin rzecznych" – „są w jawnej sprzeczności z ustaleniami dla północno-wschodniej części gminy, obejmującej tereny objęte uwagami", ponieważ:

● ustalenia projektu planu w sposób faktyczny są kontynuacją kierunków zagospodarowania zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry z 2018 r. oraz w obowiązujących planach miejscowych w zakresie terenów R i R/WS,

● „dopuszczenie" w planie zabudowy zagrodowej nie jest ustaleniem obligującym i przesądzającym o jej realizacji, lecz ma charakter uznania „za możliwe",

● zabudowa zagrodowa z natury rzeczy nie należy do zabudowy podlegającej regułom kontynuacji, tak jak ma się to w przypadku np. wyznaczania nowych terenów pod MN lub MNU, powiązanych wzajemnie obsługą infrastrukturą techniczną, komunikacją o odpowiednich parametrach i klasie technicznej, sytuowanej w oparciu o wyznaczoną linię zabudowy, posiadającą ustaloną w planie minimalną powierzchnią działki budowlanej itp),

● wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę MN i MNU jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry z 2018 r. i stanowi kontynuację już obecnie istniejących terenów o tej funkcji, jak również ich wyznaczenie nie dotyczy terenów, do których odnoszą się powyższe uwagi,

● słusznie zauważono, że „Zakres opracowania prognozy oddziaływania na środowisko regulują przepisy cytowane na wstępie ustawy z dnia 3 października 2008 r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 2373)". Natomiast subiektywne odczucie Uwagodawcy: „Jednak treści zawarte w Prognozie wykazują jawne sprzeczności a wskazane braki wymagają stosownych korekt" nie znajduje uzasadnienia, gdyż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko zostały pozytywnie zaopiniowane przez właściwe (przewidziane procedurą sporządzania planu) organy, tj:

•Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tychach – pismo z dnia 28 kwietnia 2021 r., znak pisma: 17/NS/ZNS.512-18/201/2021.

•Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach – pismo z dnia 29 kwietnia 2021 r., znak pisma: WOOŚ.410.164.2021.PB.

Jednocześnie informuje się, że ww. dokumentacja była:

- opiniowana m.in. przez:

•Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Katowicach – pismo z dnia 16 kwietnia 2021 r., znak pisma: IN.V.743.31.2021.MS,

•Marszałka Województwa Śląskiego Geologa Wojewódzkiego – pismo z dnia 16 kwietnia 2021 r., znak pisma: OS-RG.7634.121.2021, OS-RG.KW-00408/21,

•Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach – pismo z dnia 29 kwietnia 2021 r., znak pisma: WOOŚ.410.164.2021.PB,

•Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny – pismo z dnia 5 maja 2021 r., znak pisma: NS-NZ.9022.24.74.2021,

•Śląską Izbę Rolniczą – pismo z dnia: 20.04.2021 r., znak pisma: L.dz. ŚIR/K/082/37/21,

- uzgadniana m.in. przez:

•Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Gliwicach – pismo z dnia: 20 kwietnia 2021 r., znak pisma: GLI. 5111. 62. 2021.Nb,GLI. 5111. 63. 2021.Nb, L.dz..11437/04/2021

•Zarząd Województwa Śląskiego – pismo z dnia: 12 maja 2021 r., Postanowienie nr 405/GN/2021, znak pisma: GN-RPP.7634.2.158.2021, GN-RPP.KW-240/21.

64) **Uwagę złożoną w dniu 6 kwietnia 2022 r.** (pismo z dnia 5 kwietnia 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Mikołów, ul. Długa, dotyczącą działki nr 331/117, położonej przy ul. Malinowej, o treści: Zwracam się z prośbą o przywrócenie poprzedniego planu dla wyżej wymienionej działki – tj. 331/117 czyli statusu MNU. Prośbę motywuję iż działka ta jest przy drodze a okoliczne działki mają status MNU – **przyjąć**.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uwaga została przyjęta i działka nr 331/117, położona przy ul. Malinowej w projekcie planu miejscowości Wyry otrzymuje przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MNU), zgodnie z kierunkami przeznaczenia dopuszczonymi w studium gminy Wyry w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

65) **Uwagę złożoną w dniu 6 kwietnia 2022 r.** (pismo z dnia 5 kwietnia 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Astrów, dotyczącą terenów o symbolach: 22KDD, 10KDD (ul. Tysiąclecia) oraz 89KDD, 13KDD (ul. Wagonowa), o treści: Uprzejmie proszę o poprawę bezpieczeństwa dzieci chodzących do szkoły pieszo. Ul. Tysiąclecia

prawie na całym swoim odcinku nie posiada chodnika, wytyczonej trasy rowerowej, czy bezpiecznego pobocza. Chodnik pojawia się dopiero przy Przychodni. Proszę o budowę chodnika.

Czy jest szansa połączyć ul. Wagonową z Tysiąclecia trasą dla pieszych? Jest wąskie przejście między działkami i budynkami i wychodzi się na koniec ulicy Wagonowej, czy można to połączyć lub zaproponować inne rozwiązanie? Czy można poprawić bezpieczeństwo ul. Wagonową na całej jej długości poprzez budowę chodnika?

Czy planowana droga 13KDD, która ma połączyć ulice Tysiąclecia z Puszkina będzie posiadała chodnik?

Gmina Wyry rozbudowuje się, przybywa domów, mieszkańców, samochodów, zamieszkują rodziny z dziećmi. Niestety nie poprawia się bezpieczeństwo pieszych, a zwłaszcza dzieci, które codziennie mają do przejścia kilka kilometrów drogą niedostosowaną dla ich bezpiecznego przemieszczania. Mam nadzieję, że życie dzieci w gminie Wyry jest dla Państwa priorytetem.

– **odrzucić**.

Podzielając w pełni potrzebę działań na rzecz poprawy bezpieczeństwa dzieci i dorosłych mieszkańców miejscowości Wyry – uwagę odrzuca się jedynie z powodu braku możliwości zamieszczenia w procedowanym planie ustaleń dotyczących elementów dróg (m.in. poboczy, chodników, tras rowerowych, szerokości jezdni, urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę), gdyż nie należy to do kompetencji tego dokumentu planistycznego, mającego rangę prawa lokalnego. Ustalenie i zaprojektowanie elementów drogi ma miejsce w projekcie budowlanym, (zgodnie z odpowiednimi przepisami) na podstawie którego następuje realizacja inwestycji.

Odnosząc się do zapytania w zakresie możliwości połączenia ul. Wagonowej z ul. Tysiąclecia trasą dla pieszych należy wyjaśnić, że zgodnie z ustaleniami projektu planu (§6 ust. 2) w ramach przeznaczeń ustalonych w projekcie planu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dopuszcza się ścieżki piesze, pieszo-rowerowe i rowerowe, natomiast ustalenie ich przebiegu i szerokości należy do innej procedury, procedury projektowo-wykonawczej.

66) **Uwagę złożoną w dniu 6 kwietnia 2022 r.** (pismo z dnia 6 kwietnia 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Kopaniny, o treści: Wnoszę o uwzględnienie w rysunku planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyr obszaru płytkiej eksploatacji górniczej (z rys. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagosp. Przestrz. Gminy Wyry - Uwarunkowania Zagospod. Przestrzennego z 2018 r.) – **przyjąć**.

Uwagę przyjmuje się i w wyniku jej przyjęcia dokonuje się zmian w procedowanym planie miejscowości Wyry, zgodnie z treścią uwagi.

67) **Uwagę złożoną w dniu 4 kwietnia 2022 r.** (pismo z dnia 4 kwietnia 2022 r.) przez osobę fizyczną, zam. Wyry, ul. Kopaniny, o treści: 62 MN – dopuszczenie zabudowy czterolokalowej. Czy jest dopuszczalne po wprowadzeniu nowego planu? W obowiązującym planie jest zabudowa czterolokalowa – do czterech mieszkań w budynku (działka 1068/69 położona przy ul. Kopaniny) – **odrzucić**.

W procedowanym planie na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) brak jest możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej „do czterech mieszkań w budynku". Samo pojęcie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zdefiniowane

w odrębnych przepisach.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/ /2022
Rady Gminy Wyry
z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wyry o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry w gminie Wyry - etap I.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Wyry stwierdza, że:

1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Wyry, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry w gminie Wyry zalicza się budowę kanalizacji sanitarnej;
2) inwestycje wskazane w pkt 1 będą finansowane lub współfinansowane z budżetu Gminy Wyry;
3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/ /2022
Rady Gminy Wyry
z dnia 27 kwietnia 2022 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry w gminie Wyry, został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XXVII/280/2017 Rady Gminy Wyry z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry w gminie Wyry. Granicami projektu planu został objęty obszar o powierzchni ok. 2 371 ha, jako **etap I**.

Projekt nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry" uchwalonego Uchwałą Nr XLVI/433/2018 Rady Gminy Wyry z dnia 18 października 2018 r.

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry w gminie Wyry uwzględnione w następujący sposób:

Art. 1 ust. 2:

1.**Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe**

Pojęcie ładu przestrzennego zdefiniowane jest w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która określa je jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne.

Powyższe wymagania uwzględniono m.in. poprzez:

-określenie parametrów i wskaźników w dostosowaniu do rodzaju rodzajów planowanej zabudowy,

-dostosowanie zasięgu terenów budowlanych do potrzeb związanych z ochroną przyrody i krajobrazu, wyrażające się m.in. utrzymaniem terenów oznaczonych symbolem R/WS, tj. terenów rolniczych, zieleni i wód w ciągach ekologicznych, z zakazem zabudowy,

-określenie hierarchii terenów mieszkaniowych pod względem skali i rodzaju dopuszczonych, towarzyszących funkcji usługowych i działalności gospodarczych, minimalizując nadmierne mieszanie funkcji i skalę konfliktów przestrzennych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą (stąd w planie wyznacza się kilka rodzajów zabudowy mieszkaniowej ze zróżnicowanym udziałem występowania usług w ich obrębie (MN, MNU, MU) oraz zabudowę usługowo - mieszkaniową (UM),

-zróżnicowanie występowania funkcji usługowych (w tym nieuciążliwych), produkcyjnych, składowych, magazynowych na poszczególnych terenach oraz określenie sposobu ich realizacji (usługi wbudowane w budynek, usługi realizowane w odrębnym budynku usługowym na działce wspólnie z budynkiem mieszkalnym lub jako usługi realizowane jako funkcja podstawowa),

-nakaz zapewnienia dostępu do powierzchniowych wód publicznych i swobodny ich przepływ, przy uwzględnieniu w szczególności pozostawienia wzdłuż cieków wodnych terenów wolnych od zabudowy (RW/S),

-nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1,5 m od nieruchomości sąsiednich o funkcji mieszkaniowej wzdłuż granic działki, położonej na terenach: MNU, MU, UM, PU, na której realizowane są potencjalnie uciążliwe sposoby użytkowania,

-wyznaczenie terenów zieleni urządzonej (ZP) i zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług (ZP/U) oraz terenu usług sportu (US), które z uwagi na swe przeznaczenie mają wpływ na walory krajobrazowe terenów otaczających oraz walory użytkowe mieszkańców i odwiedzających,

-ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

-ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem w zakresie zaopatrzenia w ciepło oraz zaopatrzenia w energię elektryczną dostaw z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,

-ustalenie sposobu realizacji parkingów i garaży,

-ustalenie potrzeb parkingowych w oparciu o minimalne wskaźniki określające ilość miejsc parkingowych oraz ustalenie wskaźników parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

-regulację przekształceń struktury własności w przypadku scalenia i podziału nieruchomości z określeniem minimalnej powierzchni wydzielanej działki, minimalnej szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego.

2.**Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym m. in. poprzez:

-ochronę terenów istniejącej zieleni urządzonej oraz użytków leśnych przed przekształceniem na inne rodzaje użytkowania,

-przyjęcie stosunkowo wysokiego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej zwłaszcza na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

-eliminację przeznaczeń związanych z uciążliwością i zagrożeniami dla zabudowy mieszkaniowej, a w szczególności w całym obszarze planu ustalenie zakazu działalności związanych ze zbieraniem, składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem odpadów, stanowiących samodzielne działalności gospodarcze,

-ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

-nakaz zdjęcia i zabezpieczenia wierzchniej warstwy gleby, z dopuszczeniem jej zagospodarowania w granicach działki budowlanej,

-określenie sposobów odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, z nakazem utrzymania istniejących urządzeń melioracji szczegółowej (sieci drenarskiej i rowów) oraz dopuszczeniem ich przebudowy i przełożenia,

-ustalenie zaopatrzenia w ciepło poprzez dopuszczenie systemów grzewczych z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii, z indywidualnych źródeł ciepła opartych na technologiach nie powodujących przekroczenia obowiązujących standardów emisyjnych, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu przepisów Uchwały nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

Głównymi surowcami występującymi na obszarze opracowania planu są:

-złoże węgla kamiennego "Bolesław Śmiały" (WK 348),

-złoże węgla kamiennego "Kobiór - Pszczyna" (WK 373),

-złoże węgla kamiennego "Za Rowem Bełckim" (WK 391).

Na rysunku planu - zgodnie z wymogami Prawo geologiczne i górnicze – ujawniono granice złóż węgla kamiennego oraz granicę terenu górniczego złoża "Bolesław Śmiały".

W związku z przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej 2,0362 ha gruntów rolnych klasy III (gruntów ornych [R] i pastwisk [Ps] wystąpiono z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o uzyskanie zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi Decyzją z dnia 14 lipca 2021 r. (znak: SZ.tr.602.139.2021):

-wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gruntów rolnych klas III o łącznej powierzchni 0,6292 ha,

-nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gruntów rolnych klas III o łącznej powierzchni 1,4070 ha.

Po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Wyry z dnia 21 lipca 2021 r. (znak: PP. 6722.4.2019) o ponowne rozpatrzenie sprawy zakończonej ww. Decyzją - w części dotyczącej gruntów rolnych klas III, o łącznej powierzchni 1,4070 ha, na które nie została wyrażona zgoda na przeznaczenie na cele nierolnicze - Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi Decyzją z dnia 8 października 2021 r. (znak sprawy: DN.tr.602.122.2021.) utrzymał w mocy decyzję z dnia 14 lipca 2021 r. w tej części.

3.**Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Ustalono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, m. in. poprzez:

-objęcie ochroną na mocy planu zabytkowych obiektów o znaczących wartościach historycznych, kulturowych i architektonicznych,

-objęcie ochroną na mocy planu zabytków ruchomych,

-uwzględnienie występowania stanowisk archeologicznych,

-wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej (SK1, SK2, SK3, OW1 i OW2),

-ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ruchomych i nieruchomych..

W obszarze planu wyznaczono obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej oraz określono zasady ochrony.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych

W granicach obszaru opracowania nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan zapewnia również poprzez:

-rozwiązania układu drogowego wraz z innymi przestrzeniami publicznymi, dające możliwość segregacji ruchu samochodowego i pieszo-rowerowego,

- prawidłowy dostęp do terenów jednostkom ratowniczym,

-brak dopuszczenia w obszarze planu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

-nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni - zapewniono poprzez:

-utrzymanie wskaźników zagospodarowania terenów, w granicach określonych w studium, zapewniających efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu i tym samym wpływających na atrakcyjność inwestycyjną danego terenu,

-eliminację możliwości lokalizowania przeznaczeń degradujących przestrzeń, co daje korzystny wpływ na nieruchomości pozostałe (przewidywalność sąsiedztwa),

-udział przestrzeni publicznych atrakcyjnie zagospodarowanych oraz terenów otwartych, co podnosi walory ekonomiczne terenów, w tym terenów prywatnych.

6. Prawo własności - zapewniono poprzez:

-zachowanie lub podniesienie, w stosunku do stanu istniejącego, potencjalnej wartości terenów poprzez korzystne dla właścicieli ustalenia planu.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - zapewniono poprzez:

-dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń lub/i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej,

-zapewnienie terenów dla prawidłowego funkcjonowania ważnych ciągów układu drogowego.

8. Potrzeby interesu publicznego - zapewniono poprzez:

-ustalenie przeznaczenia terenów stanowiących własność gminy na cele publiczne i mieszkaniowe,

-zachowanie terenów usług użyteczności publicznej w dotychczasowym przeznaczeniu,

-zapewnienie ochrony konserwatorskiej wartościowym historycznie obiektom i terenom,

-ustalenie zasad zagospodarowania dla dóbr kultury współczesnej.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zabezpieczają możliwość realizacji potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie:

1) zaopatrzenia w wodę,

2) odprowadzenia ścieków komunalnych,

3) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych,

4) zaopatrzenia w ciepło, gaz i energię elektryczną,

5) telekomunikacji,

6) bezprzewodowej łączności,

7) gospodarki odpadami.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad planem do etapu opiniowania i uzgodnień został zapewniony poprzez:

1) konsultacje społeczne w ramach projektu: „Nowa jakość konsultacji społecznych w planowaniu przestrzennym – II edycja" POWR.02.19.00-00-KP07/18 realizowanego w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój 2014-2020 współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego pod hasłem: „Razem kształtujmy przestrzeń Naszej Gminy" - w terminie od września 2019 r. do maja 2020 r. - z wykorzystaniem następujących technik konsultacyjnych:

a) **Etap I: spotkanie otwarte** - 12.09.2019 r.,

b) **Etap II: warsztat edukacyjny** - 3.10.2019 r.: tematy warsztatu

komunikacja, infrastruktura pieszo-rowerowa, centrum przesiadkowe,

c) **Etap III: warsztat fokusowy** - 6 listopada 2019 r., połączony ze spacerem badawczym dotyczący zagospodarowania byłego Domu Kultury w Wyrach,

d) **Etap IV:** warsztat przyszłościowy - 5 marca 2020 r. dotyczący zagospodarowania Centrum Wyr,

e) **ankieta dla mieszkańców** podsumowująca, dotycząca Centrum m. Wyry i m. Gostyń;

2) zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez:

a) możliwość składania wniosków do sporządzanego dokumentu, o czym Wójt Gminy Wyry poinformował poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, jak również wyznaczył termin składania wniosków. Informacje zostały zamieszczone:

-w prasie,

-na stronie internetowej Urzędu Gminy – BIP,

-w miejscach zwyczajowo przyjętych,

-w Monitorze Urzędowym,

-na stronie Ministerstwa Klimatu (ekoportal.gov.pl);

ponadto informacja została odczytana w kościołach parafialnych,

b) możliwość składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry w gminie Wyry wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o czym Wójt Gminy Wyry zawiadomił poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, zawierające informację o terminie składania uwag, zamieszczone:

-w prasie,

-na stronie internetowej Urzędu Gminy – BIP,

-w miejscach zwyczajowo przyjętych,

-w Monitorze Urzędowym,

oraz poprzez odczytanie informacji w kościołach parafialnych.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w terminie od 21 lutego 2022 r. do 22 marca 2022 r.; możliwość składania uwag wyznaczono w ustawowym terminie do 6 kwietnia 2022 r.

Dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się w dniu 28 lutego 2022 r.

Do projektu planu zostały wniesione uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Wójta Gminy Wyry nr 434 z dnia 19 kwietnia 2022 r.

11. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu planu zostanie przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

12. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Wyznaczenie nowych terenów zabudowy powoduje, że wzrośnie zapotrzebowanie na wodę w stosunku do stanu istniejącego. Zgodnie z pismem otrzymanym od gestora sieci wodociągowej RPWiK S.A. – „dla zapewnienia dostawy wody na cele socjalno-bytowe, technologiczne i p.poż. dla planowanych na przedmiotowym obszarze inwestycji konieczna będzie budowa nowych urządzeń wodociągowych". RPWiK S.A. informuje, że na przedmiotowym terenie planowane są inwestycje ujęte w wieloletnim planie rozwoju i modernizacji

urządzeń wodociągowych w gminie Wyry na lata 2015-2023. Niezależnie od powyższego plan dopuszcza realizację nowych lokalnych ujęć wody.

Art. 1 ust. 3

Ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków (i uwag)

Ustosunkowując **się do wymogów art. 1 ust. 3** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, iż organ sporządzając projekt planu w pełni zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków o zmianę ustaleń obowiązującego planu, co najbardziej przejawia się w:

-zwiększeniu powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stanowiących kontynuację terenów istniejących,

-wprowadzeniu ustaleń wpływających na ład funkcjonalny i przestrzenny gminy (m.in. wprowadzenie kilku rodzajów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, minimalnej powierzchni działki budowlanej dla różnych rodzajów zabudowy, maksymalnych powierzchni zabudowy budynków usługowych realizowanych wspólnie na działce z budynkiem mieszkalnym oraz na działkach wydzielonych),

-zachowaniu powierzchni terenów leśnych,

-zachowaniu w drożności obszarów dolin rzek i cieków wraz z naturalnym ukształtowaniem terenu, znaczących dla zachowania bioróżnorodności, ochrony siedlisk, swobodnego przemieszczania zwierząt, ciągłości systemu przewietrzania i odwodnienia obszaru, zwiększających atrakcyjność zamieszkania w gminie oraz wpływających na jakość środowiska zamieszkania.

Zważywszy na prognozy demograficzne gminy oraz zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe oraz biorąc pod uwagę fakt, że w budżecie gminy podatki od nieruchomości stanowią podstawowy składnik uznano, że tworzenie warunków dla rozwoju budownictwa na terenach do tego wyznaczonych, w oparciu o regulacje w zakresie ładu przestrzennego określone w planie miejscowym, są przejawem wyważenia dobrze pojętego interesu, zarówno prywatnego, jak i publicznego, mającego pozytywny wpływ na rozwój gminy w wielu aspektach.

Art. 1 ust. 4

1. Kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego

Ustosunkowując sie do wymogów zawartych w art. 1 ust. 4 **ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** należy wyjaśnić**,** że w planie nie wyznacza się nowych terenów (przemysłowych, wytwórczych, składowych, magazynowych i usługowych) ponad tereny obecnie ustalone

w obowiązującym planie, zatem stopień zaangażowania transportu przy obsłudze przewozowej tego rodzaju terenów nie ulegnie zwiększeniu.

2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

Gmina Wyry leży w ciągu drogi wojewódzkiej nr 928, tj. ul. Pszczyńskiej. Droga ta przebiega przez obie miejscowości gminy, zarówno Wyry, jak i Gostyń i stanowi główną trasę dojazdową do Mikołowa, Kobióra, Tychów.

Organizatorem publicznego transportu zbiorowego jest Zarząd Transportu Metropolitarnego na terenie Górnośląsko - Zagłębiowskiej Metropolii, a gmina Wyry uczestniczy w kosztach linii autobusowych.

Liniami tymi można dojechać do oddalonych w promieniu kilku czy kilkunastu kilometrów miast takich jak: Mikołów, Tychy, Łaziska Górne, a nawet Żory (przez Orzesze). Gęstość rozmieszczenia przystanków autobusowych w gminie ułatwia mieszkańcom korzystanie ze środków komunikacji publicznej.

Stopień wykorzystania publicznego **transportu** zbiorowego przy obsłudze przewozowej mieszkańców jest adekwatny jak dla gmin wiejskich.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Przez teren gminy Wyry przebiegają trasy rowerowe powstałe w ramach projektu wspólnego dla całego powiatu mikołowskiego pn. "Sieć tras rowerowych na terenie powiatu mikołowskiego – infrastruktura aktywnych form turystyki".

Przez gminę przebiegają:

-Trasa niebieska (obwodowa) o łącznej długości 72,4 km,

-Trasa czerwona o łącznej długości 32,4 km.

Miejsca postojowe w miejscowości Wyry znajdują się**:**

·przy Leśniczówce,

·w pobliżu Jeziora Wicie,

·przy ul. Puszkina (wjazd do lasu),

·przy schronie bojowym (za budynkiem OSP) .

Poza obszarem opracowania - w miejscowości Gostyń w gminie Wyry - znajdują się:

·przy ul. Dębowej,

·na końcu ul. Tyskiej (przy wjeździe do lasu),

przy *Pomnik* Pamięci Żołnierzy Września z 1939 r.,

Z uwagi na wiejski charakter gminy, w tym miejscowości Wyry, plan dla każdego rodzaju przeznaczenia (z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych) dopuszcza możliwość realizacji ścieżek pieszych i rowerowych oraz tras rowerowych. Przemieszczanie się rowerem stanowi atrakcyjny i charakterystyczny element komunikacji, ułatwiający mieszkańcom nie tylko dostęp do usług, ale również do terenów wypoczynku i rekreacji, w tym lasów - będąc najwłaściwszym rodzajem infrastruktury komunikacyjnej.

4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dn. 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy

Lokalizowanie w planie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej i zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej przewidziane jest poprzez uzupełnienie i kontynuację istniejącej zabudowy.

Wszystkie pozytywnie rozpatrzone (w całości lub w części) wnioski złożone do planu o zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele mieszkaniowe dotyczyły terenów, które zgodnie z przyjętymi w Studium kierunkami rozwoju przestrzennego gminy, uzupełniają w naturalny sposób tereny istniejącej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Działając w oparciu o art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Wyry przeprowadził *Ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego* biorąc pod uwagę m. in.:

1.zmianę granic administracyjnych gminy Wyry, która nastąpiła z dniem 1 stycznia 2012 r.,

2.wymogi stawiane dokumentom planistycznym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

3.ustalenia wynikające z obowiązujących ponadlokalnych dokumentów strategicznych i planistycznych, powstałych po uchwaleniu studium,

4.wnioski o zmianę planów miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego złożone w okresie od 2006 r. do 2016 r.,

5.zmiany wskaźników demograficznych w gminie Wyry do roku 2049,

6.uwarunkowania wynikające z oceny stanu środowiska naturalnego,

7.wyniki opracowanej analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Wyry dla potrzeb sporządzenia nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyry.

Po zapoznaniu się z wynikami przeprowadzonych analiz i opinią Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej Rada Gminy Wyry podjęła Uchwałę Nr XXVII/277/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Wyry.

Zgodność sporządzanego planu miejscowego z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przejawia się m.in. w :

1) spełnieniu wymogów wynikających z art. 15 cyt. ustawy oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) uwzględnieniu dokumentów i opracowań dotyczących gminy Wyry, (w tym własnych) powstałych po uchwaleniu planu miejscowości Wyry w 2010 r., wnoszących istotne elementy do ustaleń sporządzanego planu;

3) przeznaczeniu terenów pod nową zabudowę w oparciu o potrzeby i możliwości rozwoju gminy, w tym prognozy demograficzne.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń planu. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w ust. 1 art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Prognoza zawiera:

-prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku

od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy,

-prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,

-wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Realizacja planu miejscowego planu wywoła skutki związane z kosztem realizacji infrastruktury technicznej (kanalizacji sanitarnej), która należy do zadań własnych gminy, przy czym jej realizacja może być rozłożona w czasie i realizowana sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o możliwości finansowe wynikające z założeń budżetów rocznych.

Dodatkowo, jak wskazuje analiza dotychczas zachodzących zjawisk i procesów w tym zakresie, większość elementów układu komunikacyjnego, z uwagi na swój charakter funkcjonalny (drogi wewnętrzne), realizowane będzie na koszt właścicieli gruntów. Gmina nie wyklucza również realizacji dróg wewnętrznych. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną, inną niż kanalizacja sanitarna, nie będzie stanowić obciążenia dla budżetu gminy.

Równocześnie należy wskazać, iż pojawienie się określonych skutków finansowych po stronie dochodowej, jak np. opłata jednorazowa od wzrostu wartości nieruchomości czy wpływy podatkowe, w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania i obarczone dużą niepewnością, uzależnioną w szczególności od zachowania właścicieli nieruchomości, stanu miejscowego i regionalnego rynku nieruchomości oraz szeregu zjawisk o charakterze mikro i makroekonomicznym.

Procedura formalno-prawna sporządzenia ww. projektu planu jest przeprowadzana zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

W trybie art. 54, 57 i 58 ww. ustawy, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko zostały pozytywnie zaopiniowane przez właściwe (przewidziane procedurą sporządzania planu) organy, tj:

•Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tychach - pismo z dnia 28 kwietnia 2021r., znak pisma: 17/NS/ZNS.512-18/201/2021.

•Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach - pismo z dnia 29 kwietnia 2021r., znak pisma: WOOŚ.410.164.2021.PB.

Projekt planu był przedmiotem posiedzenia posiedzeń Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej w dniu 24.02.2021r. i uzyskał opinię pozytywną z uwagami.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalno - prawnym, po opiniowaniu i uzgodnieniach, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu oraz udostępniony na stronie internetowej gminy Wyry od 21 lutego 2022 r. do 22 marca 2022 r. z możliwością składania uwag do 6 kwietnia 2022 r. Do projektu planu spłynęło 67 pism, przy czym w wielu przypadkach w jednym piśmie zawarto więcej niż 1 uwagę. Najwięcej, bo 26 uwag dotyczyło "wprowadzenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry skonkretyzowanych zapisów, zgodnie zobowiązującymi przepisami, które będą zakazywały budowy infrastruktury telekomunikacyjnej o znacznym oddziaływaniu, w tym wież stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej". Jedna z uwag stanowiła prośbę o wyłączenie z procedowanego obecnie planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry działek Uwagodawców (działki nr 56 i 57, położone przy ul. Puszkina) ze względu na otrzymaną Decyzję z dnia 16.04.2012 r. ustalającą warunki zabudowy dla realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tych działkach. Uwaga została przyjęta pozytywnie i w wyniku jej przyjęcia z procedowanego planu miejscowego miejscowości Wyry został wyłączony teren, oznaczony na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, symbolem 69R. Podstawą przyjęcia uwagi jest wydana decyzja wz, a w dalszej konsekwencji uniknięcie potencjalnych negatywnych skutków finansowych dla Gminy. W związku z powyższym uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry podzielono na dwa etapy, przy czym jako Etap I zostaje uchwalony obszar miejscowości Wyry, bez działek nr 56 i 57 położonych przy ul. Puszkina, które przewidziane są do dalszego procedowania w Etapie II.

W wyniku przyjęcia uwag (w całości lub w części) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego. Jednocześnie stwierdza się, że nie zachodzi potrzeba ponowienia procedury sporządzania planu w niezbędnym zakresie.