

# UCHWAŁA NR XLIII/418/2010

## RADY GMINY WYRY

z dnia 25 marca 2010 r.

### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wyry w rejonie ulicy Pszczyńskiej

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

#### Rada Gminy Wyry uchwala:

#### Rozdział 1

#### Przepisy ogólne

§ 1. 1. Treść uchwały zawiera:

- 1) Przepisy ogólne.
- 2) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.
- 6) Teren zabudowy usługowej użyteczności publicznej (1U) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 7) Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (1PU i 2PU) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 8) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.
- 9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
- 10) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych.
- 11) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
- 12) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.
- 13) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu miejscowego.
- 14) Przepisy końcowe.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą uwarunkowania wynikające z wymogów art.15 ust.2 pkt 5, 7, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych

osuwaniem się mas ziemnych,

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

4. Na rysunek planu składają się:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000 obowiązujący w zakresie określonym niniejszą uchwałą i stanowiący jej integralną część w formie załącznika graficznego nr 1, pomniejszony do skali 1:2000,
- 2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyry” z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym stanowiący załącznik graficzny nr 2.

5. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Wyry o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych po jego wyłożeniu do publicznego wglądu,
- 2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

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

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

1. granice obszaru objętego planem,
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3. symbole terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określające przeznaczenia oraz zasady ich zagospodarowania, o których mowa w §5 oraz numery porządkowe wyróżniające je spośród innych terenów,
4. nieprzekraczalna linia zabudowy,
5. oznaczenia informacyjne:
  - 1) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2) miejsce włączenia obsługi komunikacyjnej terenów,
  - 3) strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 i 20kV,
  - 4) stanowisko archeologiczne – nr AZP 101 – 46/31,
  - 5) granica płytkiej eksploatacji górnicze,
  - 6) chodniki górnicze o głębokości 0 – 40m.

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

1. terenie (bez bliższego określenia) – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym określającym jego przeznaczenie oraz dodatkowo numerem porządkowym wyróżniającym go spośród innych terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym, realizowanym samodzielnie lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym na zasadach określonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały,

2. terenie inwestycji – należy przez to rozumieć granice działki budowlanej lub terenu, w szczególności obejmującego kilka sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, wskazane przez inwestora w projekcie budowlanym, stanowiącym podstawę do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę,

3. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeważający sposób użytkowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne,

4. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć użytkowanie terenu, które uzupełnia przeznaczenie

podstawowe i może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,

5. zabudowie usługowej użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone na potrzeby administracji publicznej, kultury, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, socjalnej, obsługi bankowej, handlu (na zasadach określonych w niniejszej uchwale), gastronomii, turystyki, hoteli, sportu, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji, w tym także budynki biurowe i socjalne,

6. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku; nie dotyczy to elementów architektonicznych typu: gzyms, okap dachu, balkon oraz schodów i pochylni dla niepełnosprawnych,

7. powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami kubaturowymi do powierzchni terenu inwestycji,

8. zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć roślinność powstałą w wyniku przemyślanej działalności człowieka służącą celom wypoczynkowym, zdrowotnym, bądź estetycznym (zadrzewienia, zakrzewienia, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce itp.),

9. wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć nieoznaczone na rysunku planu dojazdy do działek budowlanych nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, realizowane na koszt właścicieli,

10. strefach ochronnych – należy przez to rozumieć tereny przylegające do urządzeń i sieci uzbrojenia terenu służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania oraz dostępu do nich w celu bieżącej konserwacji o wielkościach określonych w przepisach odrębnych,

11. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) teren zabudowy usługowej użyteczności publicznej oznaczony symbolem 1U,
- 2) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1PU i 2PU,
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KDD 1/2.

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

## **Rozdział 3**

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

**§ 6.** 1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy, w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy, przy zachowaniu obowiązujących przepisów w zakresie wymaganych odległości między projektowaną zabudową a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej oraz z wykluczeniem możliwości sytuowania budynku w linii rozgraniczającej drogi.

3. Dla pokryć dachowych budynków usługowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1U dopuszcza się stosowanie barw: czerwonej, szarej, brązowej, grafitowej i czarnej.

4. Dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm.

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

6. Ustala się następujące zasady lokalizacji reklam na budynkach:

- 1) na elewacjach budynków – tylko na płaskich powierzchniach pozbawionych okien i detali architektonicznych, takich jak: gzymsy, płyciny, ryzality, opaski okienne; wielkość, kształt, kolorystyka i lokalizacja reklamy na elewacji muszą być wkomponowane w jej architektoniczny wystrój: podziały i detale architektoniczne,
- 2) na dachach budynków – wyłącznie w formie fryzu (poziomego pasa) z liter lub innych znaków graficznych, nie deformujących bryły budynku.

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

8. Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych jako elementów wolno stojących o własnej konstrukcji, jak również wykorzystujących elementy konstrukcyjne obiektów budowlanych lub ogrodzeń.

## **Rozdział 4**

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

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

1. prowadzenie działalności usługowej lub wytwórczej musi zmieścić się z oddziaływaniem w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,

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

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

4. gospodarka odpadami:

- 1) zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem gospodarki odpadami komunalnymi wynikającym z gminnego planu gospodarki odpadami i uchwały Rady Gminy w sprawie czystości i porządku na terenie gminy,
- 2) postępowanie z odpadami innymi niż komunalne, w szczególności z odpadami niebezpiecznymi wg przepisów odrębnych w tym zakresie,

5. zakaz grodzenia nieruchomości i realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 5m od krawędzi Potoku Żwakowskiego w celu umożliwienia administratorowi prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korycie oraz dla ochrony otuliny biologicznej cieku,

6. tereny położone w granicach objętych planem nie podlegają ochronie przed hałasem.

## **Rozdział 5**

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

**§ 8.** 1. Przed wykonaniem prac ziemnych – na obszarze stanowiska archeologicznego nr AZP 101 – 46/31 (osada XVIII i XIX) należy przeprowadzić wyprzedzające badania archeologiczne.

2. Pracom ziemnym w sąsiedztwie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 należy zapewnić nadzór archeologiczny.

## **Rozdział 6**

### **Teren zabudowy usługowej użyteczności publicznej (1U) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§ 9.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U jest zabudowa usługowa użyteczności publicznej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) zieleń urządzonej,

- 2) miejsca postojowe,
- 3) garaże,
- 4) wewnętrzną obsługę komunikacyjną,
- 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – max 60%,
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – min. 20%,
- 3) wysokość:
  - a) zabudowy usługowej użyteczności publicznej – min. 2 do max 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 15,0m,
  - b) budynków garaży – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7,0m,
- 4) geometria dachów:
  - a) zabudowy usługowej użyteczności publicznej – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci  $20^{\circ}$ -  $45^{\circ}$ , z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu zadaszania,
  - b) budynków garaży – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do  $45^{\circ}$ , z dopuszczeniem dachów jednospadowych i płaskich,
- 5) od strony ul. Pszczyńskiej ustala się zakaz:
  - a) lokalizacji zapleczy usług,
  - b) lokalizacji wjazdów do garaży indywidualnych; dopuszczenie wyłącznie wjazdów do garaży podziemnych,
- 6) zakaz realizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej  $2000\text{m}^2$ ,
  - b) obiektów handlowych o formie halowej,
- 7) nakaz zapewnienia miejsc postojowych w ilości właściwej do prowadzonej działalności, przy uwzględnieniu standardów parkowania, o których mowa w § 14.

2. Dla terenu zabudowy, o których mowa w § 9 obowiązują:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4.

## **Rozdział 7**

### **Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (1PU i 2PU) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§ 11.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 PU i 2PU są:

- 1) obiekty produkcyjne, składy i magazyny z zakazem lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w myśl obowiązujących przepisów,

b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w myśl obowiązujących przepisów, obejmujących:

- instalacje do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
- instalacje do wyłaczania eksplozyjnego,
- instalacje do produkcji mas bitumicznych,
- instalacje do czyszczenia, odtłuszczania lub farbowania włókien lub materiałów włókienniczych,
- instalacje do garbowania lub uszlachetniania skór,
- instalacje do produkcji paliw z produktów roślinnych,
- instalacje do spopielenia zwłok – krematoria,

2) zabudowa usługowa i handel z zakazem lokalizacji:

a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,

b) usług zdrowia i oświaty,

3) miejsca postojowe

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

1) zieleń urządzoną,

2) wewnętrzną obsługę komunikacyjną,

3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zbiorniki retencyjne i zbiorniki p.poż.

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

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – max 60%,

2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – min. 20%,

3) wysokość:

a) obiektów produkcyjnych i magazynów – max 15m; pozostałych obiektów usługowych – max 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15m,

b) budynków garaży – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7,0m,

4) dopuszcza się realizację obiektów, o których mowa w pkt 3) lit. a) o wysokości większej niż 15m w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi procesu produkcyjnego,

5) geometria dachów: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dachów o innej geometrii związanej z realizacją funkcji produkcyjnej i magazynowej,

6) forma i geometria dachów, gabaryty oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany, z zachowaniem spójnego charakteru zabudowy realizowanej w obrębie jednej działki lub terenu objętego inwestycją,

7) nakaz zapewnienia miejsc postojowych w ilości właściwej do prowadzonej działalności, przy uwzględnieniu standardów parkowania, o których mowa w § 14,

2. Dla terenów zabudowy, o których mowa w § 11 obowiązują:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3,

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4.

## Rozdział 8

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

**§ 13.** 1. Układ komunikacyjny zapewniający obsługę obszaru objętego planem tworzy:

- 1) droga publiczna klasy głównej (ul. Pszczyńska), zlokalizowana poza granicami planu,
- 2) droga publiczna, oznaczona symbolem KDD 1/2, dla której ustala się:
  - a) klasa drogi: dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m,
  - c) przekrój uliczny jedno – jezdniowy z dwoma pasami ruchu, o szerokości jezdni min. 5 m,
- 3) drogi wewnętrzne nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi - realizowane w miarę potrzeb przez właścicieli nieruchomości; szerokość pasów drogowych należy ustalić stosownie do wymagań użytkowych oraz technicznych, określonych w przepisach odrębnych.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów, o których mowa w ust. 1 jest obsługa komunikacyjna terenów objętych planem oraz zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego.

3. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

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

**§ 14.** Ustala się stosowanie poniższych, minimalnych standardów zaspokojenia potrzeb parkingowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, tj:

1. 3 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu handlowego,
2. 1 stanowisko na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej na potrzeby administracji publicznej, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej edukacji, kultury, obsługi bankowej, turystyki, sportu, świadczenia usług pocztowych, telekomunikacyjnych, funkcji o charakterze biurowym oraz pozostałych usług, których działanie opiera się na obsłudze pojedynczych klientów,
3. 1 stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej hurtowni,
4. 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej przeznaczonej na potrzeby działalności rzemieślniczej,
5. 1 stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie w obiektach gastronomicznych,
6. 1 stanowisko na 5 użytkowników obiektów usług kultury i rozrywki,
7. 1 stanowisko na każde 2 łóżka w hotelach i motelach,
8. 4 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych,
9. w przypadku innych rodzajów działalności wskaźniki parkingowe należy określać indywidualnie, w zależności od rodzaju i skali zamierzenia budowlanego.

## Rozdział 9

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

**§ 15.** Ustala się ogólne zasady obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. w przypadku istnienia możliwości terenowych prowadzenie nowo budowanych sieci w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, ciągów pieszo – jezdnych i pieszych oraz ziele,
2. dopuszcza się rozbudowę i korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu i innych ustaleń określonych w planie,
3. nakaz zachowania określonych przepisami szczególnymi ograniczeń w użytkowaniu terenów przyległych do istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej występujących w granicach planu.

**§ 16.** Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie:

#### 1. zaopatrzenia w wodę:

- 1) dostawę wody z istniejącego wodociągu Ø 150 zlokalizowanego w ulicy Pszczyńskiej i Ø 250 zlokalizowanego w ul. Dąbrowszczaków, poza obszarem plan,
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowo komunalne oraz na potrzeby zabezpieczenia przeciwpożarowego (urządzeń hydrantowych) dla terenów wyznaczonych w planie,
- 3) dopuszcza się realizację obiektów magazynujących odpowiednią ilość wody na potrzeby gaszenia pożarów,

#### 2. odprowadzenia ścieków bytowych:

- 1) odprowadzenie ścieków w systemie rozdzielczym,
- 2) odprowadzenie ścieków bytowo – komunalnych lokalnym systemem kanalizacji do istniejącej mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków „Wyry” (zlokalizowanej poza granicą planu) lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

#### 3. odprowadzenia ścieków przemysłowych:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków przemysłowych do gminnej kanalizacji sanitarnej,
- 2) w przypadku, gdy ścieki, o których mowa w pkt a) nie spełniają warunków wymaganych przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki wodno – ściekowej ustala się nakaz ich podczyszczenia przed wprowadzeniem do urządzeń kanalizacji sanitarnej, w stopniu wymaganym w ww. przepisach odrębnych,
- 3) dopuszcza się stosowanie własnych instalacji oczyszczających i indywidualnych rozwiązań gospodarki wodno – ściekowej w przypadku niespełnienia warunku, o którym mowa w pkt.2,
- 4) zakaz wprowadzania ścieków przemysłowych do kanalizacji deszczowej,

#### 4. odprowadzenia wód opadowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do cieku powierzchniowego zlokalizowanego po północnej granicy obszaru objętego planem poprzez istniejący kanał deszczowy Ø 315,
- 2) obowiązek ujęcia wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych, w tym z terenów parkingów i miejsc postojowych o powierzchni powyżej 0,1 ha o trwałej nawierzchni, powierzchni szczelnej obiektów magazynowania – w odrębny system kanalizacyjny, z zastosowaniem urządzeń podczyszczających (odstojniki, separatory, odolejaczki), gwarantujących ich podczyszczenie przed wprowadzeniem ich do odbiornika, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,

#### 5. zaopatrzenia w ciepło:

- 1) stosowanie lokalnych źródeł ciepła z zastosowaniem ekologicznych nowoczesnych technologii, cechujących się wysoką sprawnością energetyczną i niską emisją zanieczyszczeń w procesie spalania,

#### 6. zaopatrzenia w gaz:

- 1) rozwój sieci gazowej do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego ciśnienia zlokalizowaną poza granicami planu, z uwzględnieniem zachowania warunków kryterium ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu,

#### 7. zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dostawę mocy i energii elektrycznej w oparciu o istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych na poziomie średnich napięć 20 kV,
- 2) rozbudowa sieci rozdzielczej średniego napięcia (w tym stacji transformatorowych SN/nN) i niskiego napięcia na terenach objętych opracowaniem niniejszego planu będzie realizowana w przypadku zaistnienia takiej potrzeby,
- 3) dopuszcza się zmianę trasy istniejących linii napowietrznych 20 kV,



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

8. telekomunikacji:

- 1) rozwój telekomunikacji z dopuszczeniem możliwości obsługi przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci,
- 2) realizację obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom planowanej inwestycji.

## **Rozdział 10**

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

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

2. Realizacja obiektów budowlanych w obszarze planu wymaga zabezpieczenia obiektów przed skutkami eksploatacji górniczej w oparciu o:

- 1) szczegółowe informacje o aktualnych warunkach geologiczno – górniczych uzyskane od właściwego przedsiębiorcy posiadającego koncesję na wydobywanie kopaliny,
- 2) badania geotechniczne oraz analizy i inne badania (m.in. geofizyczne) mające na celu określenie występowania pustek w górotworze, a także określenie sposobu działań profilaktycznych.

3. Ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w tym zakresie.

## **Rozdział 11**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości**

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

2. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- 2) w przeprowadzonych podziałach należy uwzględnić wyznaczone niniejszym planem drogi publiczne,
- 3) zespół działek obsługiwany drogą o charakterze sięgacza winien być zakończony placem do zawracania,
- 4) w każdym przypadku, gdy istnieje taka możliwość techniczno – terenowa należy ograniczyć liczbę powiązań ulic niższej kategorii z ulicami wyższej kategorii,
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 18m,
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>,
- 7) dopuszcza się podział terenu na działki przeznaczone pod komunikację i infrastrukturę techniczną oraz dla poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących lub regulacji granic działki,
- 8) w przypadku wydzielania działek pod drogi wewnętrzne nakaz zachowania w rejonie skrzyżowań narożnych ścieg działek min. 5,0m x 5,0m,
- 9) nakazane przepisami niniejszej uchwały minimalne powierzchnie działek i minimalne szerokości frontu działek dotyczą wyłącznie działek wydzielanych po wejściu w życie ustaleń niniejszej uchwały.

## **Rozdział 12**

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

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

- 1) zapewnienie urządzeń wodnych do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) utrzymanie pasa terenu wolnego od lokalizacji obiektów i zadrzewień wzdłuż linii jako stref ochronnych infrastruktury technicznej umożliwiających eksploatację sieci napowietrznych z uwzględnieniem dojazdu do stanowisk słupowych:
  - a) 110 kV relacji Kopanina – FSM Tychy o szerokości 30m (po 15 m od skrajnych przewodów linii),
  - b) 20 kV o szerokości 16m (po 8m od osi linii),
  - c) 1 kV o szerokości 4m (po 2 metry od osi linii).

### **Rozdział 13**

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

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

### **Rozdział 14**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 21.** Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Gminy Wiry.

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiry.

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

**Przewodniczący Rady Gminy  
Wiry**

**Andrzej Wyroba**

#### **Załącznik nr 1**

do Uchwały Nr XLIII/418/2010  
Rady Gminy Wiry  
z dnia 25 marca 2010 r.  
Zalacznik1.jpg

#### **RYSUNEK PLANU PSZCZYŃSKA**

#### **Załącznik nr 2**

do Uchwały Nr XLIII/418/2010  
Rady Gminy Wiry  
z dnia 25 marca 2010 r.

**WYRYS ZE STUDIUM**

**Załącznik nr 3**  
do Uchwały Nr XLIII/418/2010  
Rady Gminy Wiry  
z dnia 25 marca 2010 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY WIRY O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI WIRY W REJONIE ULICY  
PSZCZYŃSKIEJ**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Wiry stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wiry w rejonie ulicy Pszczyńskiej nie wniesiono uwag.

**Przewodniczący Rady Gminy  
Wiry**

**Andrzej Wyroba**

**Załącznik nr 4**  
do Uchwały Nr XLIII/418/2010  
Rady Gminy Wyry  
z dnia 25 marca 2010 r.

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

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

**Przewodniczący Rady Gminy  
Wyry**

**Andrzej Wyroba**