

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY WYRY**

z dnia ..... 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gostyń**

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) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami (1MNU ÷ 122MNU, 27aMNU, 65aMNU) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 4) Tereny zabudowy usługowej (UAC) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 5) Tereny zabudowy usługowej (UH, UO, 1UK, 2UK, UG, UI) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 6) Teren sportu i rekreacji (US) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 7) Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (1PU ÷ 5PU) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 8) Tereny ośrodków produkcji gospodarki hodowlanej, rolnej i ogrodniczej (1RP ÷ 4RP) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 9) Tereny rolnicze i ogrodnicze (1RO ÷ 3RO) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 10) Tereny rolnicze (1R ÷ 37R) oraz tereny rolnicze położone w dolinach cieków wodnych (1R/WS ÷ 15R/WS) – przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.
- 11) Teren obsługi gospodarki leśnej (RUL) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 12) Tereny lasów (1ZL ÷ 16ZL) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki zagospodarowania terenów.
- 13) Teren zieleni izolacyjnej (ZI) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki zagospodarowania terenów.

- 14) Teren cmentarza (ZC) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 15) Tereny dróg publicznych (KDG1/2, KDZ1/2, 1KDL1/2 ÷ 4KDL1/2, 1KDD1/2 ÷ 4KDD1/2, 1KDD ÷ 14KDD), dróg wewnętrznych (1KDW ÷ 41KDW) oraz drogi dojazdowej technicznej (1KDX, 2KDX) – przeznaczenie oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
- 16) Teren placu gminnego (KDP) – przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.
- 17) Tereny parkingów (1KS, 2KS) – przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.
- 18) Tereny technicznej obsługi elektrowni Łaziska (1NU, 2NU) – przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.
- 19) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 20) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 21) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.
- 22) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 23) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych.
- 24) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
- 25) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.
- 26) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
- 27) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu miejscowego.
- 28) Przepisy końcowe.

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

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

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

4. Na rysunek planu składają się:

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

5. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

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

6. Plan jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiry” zatwierdzonego uchwałą nr XII/83/2003 Rady Gminy Wiry 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) granice strefy „E” ochrony ekspozycji,
- 3) granice strefy „K” ochrony krajobrazu,
- 4) granice strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
- 5) granice terenu służącego organizacji imprez masowych,
- 6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) symbole terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określające przeznaczenia oraz zasady ich zagospodarowania, o których mowa w §5 oraz numery porządkowe wyróżniające je spośród innych terenów,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 9) obiekty posiadające wartości dla historii i kultury gminy,
- 10) oznaczenia informacyjne:
  - a) granice administracyjne gminy,
  - b) granica terenu górniczego,
  - c) granice strefy sanitarno – ochronnej cmentarza,
  - d) stanowiska archeologiczne,
  - e) strefy od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 i 20kV.

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

- 1) terenie (bez bliższego określenia) – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym określającym jego przeznaczenie oraz dodatkowo numerem porządkowym wyróżniającym go spośród innych terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym, realizowanym samodzielnie lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym na zasadach określonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały;
- 2) terenie inwestycji – należy przez to rozumieć granice działki budowlanej lub terenu, w szczególności obejmującego kilka sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, wskazane przez inwestora w projekcie budowlanym, stanowiącym podstawę do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeważający sposób użytkowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć użytkowanie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie;
- 5) zabudowa usługowa użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną na potrzeby administracji publicznej, kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu (na zasadach określonych w niniejszej uchwale), gastronomii, turystyki, hoteli, sportu, obsługi pasażerów w transporcie drogowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji, w tym także budynki biurowe i socjalne,
- 6) nieuciążliwych działalnościach usługowo – wytwórczych – należy przez to rozumieć działalności nie powodujące zanieczyszczenia, spełniające standardy emisyjne;
- 7) 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;
- 8) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć roślinność powstałą w wyniku przemysłanej działalności człowieka

służącą celom wypoczynkowym, zdrowotnym, bądź estetycznym (zadrzewienia, zakrzewienia, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, ogrody przydomowe 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) strefie sanitarno – ochronnej cmentarza – należy przez to rozumieć obszar określony w oparciu o przepisy odrębne i wyznaczony na rysunku planu;
- 11) strefie ekotonowej – należy przez to rozumieć obszar przejściowy między różnymi biocenozami charakteryzujący się podwyższoną bioróżnorodnością;
- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami kubaturowymi do powierzchni terenu lub terenu inwestycji ;
- 13) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami oznaczone symbolami 1MNU÷122MNU, 27aMNU, 65aMNU,
- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem UAC,
- 3) teren zabudowy usługowej handlu oznaczony symbolem UH,
- 4) teren zabudowy usługowej oświaty oznaczony symbolem UO,
- 5) tereny zabudowy usługowej kultu religijnego oznaczone symbolem 1UK, 2UK,
- 6) teren zabudowy usługowej gastronomii oznaczony symbolami UG,
- 7) teren zabudowy usługowej związanej z utrzymaniem bezpieczeństwa oznaczony symbolem UI,
- 8) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem US,
- 9) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1PU÷5PU,
- 10) tereny ośrodków produkcji gospodarki hodowlanej, rolnej i ogrodniczej oznaczone symbolami 1RP÷4RP,
- 11) tereny rolnicze i ogrodnicze oznaczone symbolami 1RO÷3RO,
- 12) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R÷37R,
- 13) tereny rolnicze położone w dolinach cieków wodnych oznaczone symbolami 1R/WS÷15R/WS,
- 14) teren obsługi gospodarki leśnej oznaczony symbolem RUL,
- 15) tereny lasów oznaczone symbolami 1ZL÷ 16ZL,
- 16) teren zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem ZI,
- 17) teren cmentarza oznaczony symbolem ZC,
- 18) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDG1/2, KDZ1/2, 1KDL1/2÷4KDL1/2, 1KDD1/2÷4KDD1/2, 1KDD÷14KDD,
- 19) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW ÷41KDW,

- 20) tereny drogi dojazdowej technicznej oznaczone symbolami 1KDX, 2KDX,
- 21) teren placu gminnego oznaczony symbolem KDP,
- 22) tereny parkingów oznaczone symbolami 1KS, 2KS,
- 23) tereny technicznej obsługi elektrowni Łaziska oznaczone symbolami 1NU, 2NU,

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

### **Rozdział 3**

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami (1MNU÷ 122MNU, 27aMNU, 65aMNU) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§ 6.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU÷122MNU, 27aMNU, 65aMNU jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi usługami.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do czterech mieszkań w budynku,
- 2) zabudowę zagrodową,
- 3) zabudowę zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem zakładów karnych,
- 4) zabudowę usługową użyteczności publicznej,
- 5) nieuciążliwe działalności usługowo – wytwórcze,
- 6) obiekty i budynki gospodarcze,
- 7) garaże,
- 8) miejsca postojowe,
- 9) wewnętrzną obsługę komunikacyjną,
- 10) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 ust. 1 pkt 11.

**§ 7.** 1. Dla terenów, o których mowa w §6 ustala się parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

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

- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – min 30%,
- 7) wysokość:
- a) budynków, o których mowa §6 ust.1 i 2 pkt 1÷3 – max 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0m,
  - b) pozostałych budynków – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7,0m,
- 8) geometria dachów:
- a) budynków, o których mowa §6 ust.1 i 2 pkt 1÷5 – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 20°-45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu wiaty i zadaszenia,
  - b) pozostałych budynków i obiektów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i płaskich,
- 9) utrzymuje się istniejące obiekty z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania, przy zachowaniu następujących warunków:
- a) zmiany formy obiektu i geometrii dachu wynikające z potrzeb funkcjonalnych oraz rozwiązań architektonicznych winny zachowywać spójność cech architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych,
- 10) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w § 31 ust.2,
- 11) dopuszcza się lokalizację masztów telefonii komórkowej na budynkach użyteczności publicznej,
2. Dla terenów zabudowy, o których mowa w §6 obowiązują:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 19,
  - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 20,
  - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w Rozdziale 21.

## **Rozdział 4**

### **Teren zabudowy usługowej (UAC) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

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

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) zabudowę mieszkaniową,
- 2) zieleń urządzoną,
- 3) garaże,
- 4) miejsca postojowe,
- 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu zasady, że wszystkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – max 70%,
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – min. 15%,

4) wysokość:

- a) zabudowy usługowej użyteczności publicznej – max 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,0m,
- b) budynków garaży – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7,0m,

5) 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 zadaszenia,
- b) budynków garaży – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do  $45^{\circ}$ , z dopuszczeniem dachów jednospadowych i płaskich,

6) kształtowanie zabudowy podkreślającej jej centrotwórczy charakter ze szczególnym uwzględnieniem walorów estetycznych, w tym akcentowanie narożników i fragmentów obiektów – wynikające z rozwiązań architektonicznych i widoczności w perspektywie ciągów komunikacyjnych,

7) gabaryty oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany, z zachowaniem spójnego charakteru i stylu architektonicznego zabudowy,

8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §31 ust.2.

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

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 19,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 20,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w Rozdziale 21.

## Rozdział 5

### Tereny zabudowy usługowej (UH, UO, 1UK, 2UK, UG, UI) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

**§ 10.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami UH, UO, 1UK, 2UK, UG, UI jest:

- 1) UH – zabudowa usługowa handlu,
- 2) UO – zabudowa usługowa oświaty,
- 3) 1UK, 2UK – zabudowa usługowa kultu religijnego,
- 4) UG – zabudowa usługowa gastronomii,
- 5) UI – zabudowa usługowa związana z utrzymaniem bezpieczeństwa: straż pożarna.

2. Przeznaczenie dopuszczalne terenów, oznaczonych symbolami UH, UO, 1UK, 2UK, UI obejmuje:

- 1) zabudowę mieszkaniową towarzyszącą funkcji podstawowej,
- 2) zieleń urządzoną wraz z małą architekturą,
- 3) miejsca postojowe i garaże,
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Przeznaczenie dopuszczalne terenu oznaczonego symbolem UG obejmuje:

- 1) usługi handlu,
- 2) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,

- 3) zabudowę usługową o charakterze rekreacyjnym (wypoczynek pobytowy),
- 4) hotel,
- 5) zabudowę mieszkaniową towarzyszącą funkcji podstawowej,
- 6) zieleń urządzoną wraz z małą architekturą, w tym place zabaw dla dzieci,
- 7) garaże,
- 8) miejsca postojowe,
- 9) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

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

- 1) utrzymanie istniejących funkcji terenów z możliwością nadbudowy, rozbudowy i przebudowy oraz dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania obiektów przy zachowaniu zasady, że wszystkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się zmiany formy obiektów i geometrii dachów wynikające z potrzeb funkcjonalnych oraz rozwiązań architektonicznych przy zachowywaniu warunku, o którym mowa w pkt 3,
- 3) formy i geometrie dachów oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany, z zachowaniem spójnego charakteru zespołu zabudowy,
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – max 60%,
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – min. 30%,
- 6) wysokość:
  - a) zabudowy usługowej i mieszkaniowej – max 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,0m, z wykluczeniem zabudowy usługowej oznaczonej symbolami 1UK i 2UK, z uwagi na specyfikę obiektów,
  - b) budynków garaży – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7,0m,
- 7) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i płaskich, dla zabudowy usługowej oznaczonej symbolami 1UK i 2UK dopuszcza się inne geometrie dachów z uwagi na specyfikę obiektów,
- 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §31ust.2.

2. Dla terenów zabudowy usługowej, o których mowa w §10 obowiązują:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 19,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 20,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w Rozdziale 21.

## **Rozdział 6**

### **Teren sportu i rekreacji (US) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

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

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) zabudowę usługową gastronomii,



- 2) zabudowę usługową kultury,
- 3) zabudowę usługową rozrywki,
- 4) pola namiotowe i kempingowe,
- 5) obiekty zaplecza administracyjno – socjalnego,
- 6) zieleń urządzoną wraz z małą architekturą,
- 7) miejsca postojowe,
- 8) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

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

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max 15%,
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – min 30% poza powierzchniami boisk i ścieżek,
- 3) wysokość budynków – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0m,
- 4) geometria dachów budynków: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i płaskich,
- 5) nakaz stosowania w zagospodarowaniu terenu:
  - a) elementów małej architektury (oświetlenie, ławki, akcenty plastyczne itp.) o wysokich walorach plastycznych i materiałowych oraz jednordziej stylistyce,
  - b) nawierzchni zróżnicowanych fakturowo, plastycznie i kolorystycznie,
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych służących obsłudze imprez,
- 7) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §31 ust.2.

2. Dla terenów, o których mowa w §12 obowiązują:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 19,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 20.

## **Rozdział 7**

### **Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej ( 1PU ÷ 5PU) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§ 14. 1.** Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU ÷ 5PU są:

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

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

2) zabudowa usługowa i handel z zakazem lokalizacji:

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

3) wielofunkcyjne place,

4) garaże,

5) miejsca postojowe.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

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

**§ 15. 1.** Dla terenów, o których mowa w §14 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. 30%,
- 3) wysokość obiektów produkcyjnych i magazynów– max 15m; pozostałych obiektów usługowych – max 3 kondygnacje nadziemne,
- 4) dopuszcza się realizację obiektów produkcyjnych i technologicznych o wysokości większej niż 15m w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi procesu produkcyjnego,
- 5) wysokość garaży – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7m,
- 6) geometria dachów:
  - a) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
- 7) forma i geometria dachów oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany i ujednolicony, z zachowaniem spójnego charakteru zabudowy,
- 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §31 ust.2,
- 9) ogrodzenia widoczne od strony drogi publicznej należy wykonać w dostosowaniu do rozwiązań materiałowych i kolorystycznych architektury budynków.

2. Na terenach oznaczonych symbolem 2, 3, 4, 5 PU utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów, przy zachowaniu zasady, że wszystkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu.

3. Dla terenów, o których mowa w §14 obowiązują:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 19,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 20.

## Rozdział 8

## **Tereny ośrodka produkcji gospodarki hodowlanej, rolnej i ogrodniczej (1RP ÷ 4RP) przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

**§ 16.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RP ÷ 4RP są ośrodki produkcji gospodarki hodowlanej, rolnej i ogrodniczej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

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

**§ 17.** 1. Dla terenów, o których mowa w §16 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego:

- 1) utrzymanie istniejących funkcji terenów z możliwością nadbudowy, rozbudowy i przebudowy oraz dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania obiektów przy zachowaniu zasady, że wszystkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi,
- 2) formy i geometrie dachów, gabaryty oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany, z zachowaniem spójnego charakteru zespołu zabudowy,
- 3) forma zabudowy mieszkaniowej: zabudowa wolnostojąca,
- 4) wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – max 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0m,
  - b) pozostałych budynków i obiektów – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7,0m, za wyjątkiem obiektów, których wysokość warunkowana jest wymogami technologicznymi,
- 5) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 20°-45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu wiaty i zadaszenia,
  - b) pozostałych budynków i obiektów – dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów o innej geometrii związanej z gospodarką hodowlaną, rolniczą lub ogrodniczą,
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – max 60%,
- 7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – min. 25%,
- 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §31 ust.2.
  2. Dla terenów, o których mowa w §16 obowiązują:
    - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 19,
    - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 20.

## **Rozdział 9**

### **Tereny rolnicze i ogrodnicze (1RO ÷ 3 RO) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy**

## **i zagospodarowania terenu**

**§ 18.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RO ÷ 3 RO jest użytkowanie rolnicze i ogrodnicze.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

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

**§ 19.** 1. Dla terenów, o których mowa w §18 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie istniejących funkcji terenów z możliwością nadbudowy, rozbudowy i przebudowy oraz dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania obiektów przy zachowaniu zasady, że wszystkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi,
  - 2) formy i geometrie dachów oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany, z zachowaniem spójnego charakteru zespołu zabudowy,
  - 3) forma zabudowy mieszkaniowej: zabudowa wolnostojąca,
  - 4) wysokość:
    - a) budynków mieszkalnych – max 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0m,
    - b) pozostałych budynków i obiektów – max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7,0m,
  - 5) geometria dachów:
    - a) budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 20°-45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu wiaty i zadaszenia,
    - b) pozostałych budynków i obiektów – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów o innej geometrii związanej z realizacją funkcji rolniczej lub ogrodniczej,
  - 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – max 20%,
  - 7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – min. 25%,
  - 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §31ust.2.
2. Dla terenów, o których mowa w §18 obowiązują:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 19,
  - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 20.

## **Rozdział 10**

### **Tereny rolnicze (1R ÷37R i 1R/WS ÷ 15R/WS) – przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów**

**§ 20.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R ÷37R i 1R/WS ÷15R/WS jest użytkowanie rolnicze.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

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

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

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

2. Dla terenów, o których mowa w §20 obowiązują:

- 1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 20,
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w Rozdziale 21.

## **Rozdział 11**

### **Teren obsługi gospodarki leśnej (RUL) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

**§ 22.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem RUL jest obsługa gospodarki leśnej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) budynki gospodarcze, wiaty i inne związane funkcją obsługi leśnej,
- 3) garaże,
- 4) miejsca postojowe,
- 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

**§ 23.** 1. Dla terenu, o którym mowa w §22 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego:

- 1) utrzymanie istniejącej funkcji terenu z możliwością nadbudowy, rozbudowy i przebudowy oraz dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania obiektów przy zachowaniu zasady, że wszystkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi,
- 2) formy i geometrie dachów, gabaryty oraz rozwiązania architektoniczne obiektów, w tym materiały wykończeniowe i ich kolorystyka powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany, z zachowaniem spójnego charakteru zespołu zabudowy,
- 3) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego – max 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,0m,

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

4) geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu zadaszenia,

b) pozostałych budynków i obiektów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,

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

6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – min. 25%,

7) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z minimalnymi standardami zaspokojenia potrzeb parkingowych, o których mowa w §31ust.2.

2. Dla terenu, o którym mowa w §22 obowiązują:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 19,

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 20,

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w Rozdziale 21.

## **Rozdział 12**

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

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

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

1) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki leśnej i łowieckiej,

2) obiekty i urządzenia związane z ochroną powodziową,

3) ścieżki piesze, konne i rowerowe,

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

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

1) zagospodarowanie i użytkowanie terenów – zgodnie z planem urządzenia lasu,

2) dopuszczenie funkcji, o których mowa w §24 ust. 2, pkt 2 ÷ 4, jeżeli ich realizacja nie koliduje z prowadzeniem gospodarki leśnej określonej w planie urządzenia lasu,

3) nakaz biologicznego wzbogacania obrzeży lasu poprzez kształtowanie leśnych stref ekotonowych.

## **Rozdział 13**

### **Teren zieleni izolacyjnej ( ZI) – przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu**

**§ 26.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI jest zieleń urządzone.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

### **§ 27.**

1. Dla terenu, o którym mowa w §26 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) realizację zieleni o charakterze o charakterze izolacyjno – ochronnym i mieszanym składzie gatunkowym,

- 2) dopuszczenie zalesień,
- 3) zakaz prowadzenia wszelkich prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie gruntów rolnych, ochronie przyrody, ochronie powodziowej, realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 14**

### **Teren cmentarza ( ZC ) – przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu**

**§ 28.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC jest cmentarz.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

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

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

- 1) zachowanie istniejącej kaplicy cmentarnej z możliwością rozbudowy i przebudowy pod warunkiem uzgodnienia ww. robót budowlanych ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) kształtowanie strefy wejściowej stanowiącej kompozycyjne akcentowanie głównych alei cmentarza w powiązaniu z elementami małej architektury i układem nawierzchni,
- 3) zmiany zagospodarowania cmentarza winny uwzględniać zasady kompozycji (rozplanowanie ciągów komunikacyjnych, w tym alei głównych, zasady podziału na kwatery) oraz różnorodne formy zieleni,
- 4) kształtowanie ogrodzenia o indywidualnych walorach architektonicznych, wzbogacających kompozycję przestrzenną otoczenia z uwzględnieniem specyfiki miejsca.

## **Rozdział 15**

### **Tereny komunikacji: dróg publicznych (KDG1/2, KDZ1/2, 1KDL1/2÷4KDL1/2, 1KDD1/2 ÷ 4KDD1/2, 1KDD ÷ 14KDD), dróg wewnętrznych ( 1KDW ÷ 41KDW) , drogi dojazdowej technicznej (1KDX,2KDX) przeznaczenie oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

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

- 1) KDG1/2 – droga publiczna klasy głównej,
- 2) KDZ1/2 – droga publiczna klasy zbiorczej,
- 3) 1KDL1/2 ÷ 4KDL1/2 – drogi publiczne klasy lokalnej,
- 4) 1KDD1/2 ÷ 4KDD1/2 – drogi publiczne klasy dojazdowej,
- 5) 1KDD ÷ 14KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej o zmniejszonych szerokościach,
- 6) 1KDW ÷ 41KDW – drogi wewnętrzne,
- 7) 1KDX, 2KDX – droga dojazdowa techniczna.

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

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

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

1) dla drogi o symbolu KDG1/2:

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

2) dla dróg o symbolu KDZ1/2:

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

3) dla dróg o symbolach 1KDL1/2÷4KDL1/2:

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

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

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

5) dla dróg o symbolach 1KDD÷14KDD:

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

6) dla dróg o symbolach 1KDW÷41KDW:

- a) utrzymuje się istniejące drogi pieszo – jezdne,
- b) dla dróg, o których mowa w pkt 5 oraz dróg nieoznaczonych na rysunku planu a stanowiących wewnętrzną obsługę komunikacyjną zespołów zabudowy, należy ustalić szerokość pasów drogowych stosownie do wymagań użytkowych oraz technicznych, określonych w odrębnych przepisach prawnych, lecz nie mniej niż 6,0m,
- c) nakaz zakończenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych placem do zawracania,

7) dla drogi o symbolach 1KDX i 2KDX:

- a) utrzymuje się drogę o funkcji drogi wewnętrznej – technicznej służącą prowadzeniu robót remontowo – modernizacyjnych związanych z prawidłowym funkcjonowaniem instalacji zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem NU,
- b) dopuszcza się przebudowę drogi.

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



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

## **Rozdział 16**

### **Teren placu gminnego (KDP) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu**

**§ 32.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDP jest zapewnienie możliwości obchodów upamiętniających wydarzenia z 1939r. oraz utrzymanie przedpola pomnika pamięci żołnierzy.

**§ 33.** 1. Dla terenu, o którym mowa w §32 ustala się następujące zasady zagospodarowania, z uwzględnieniem ustaleń, o których mowa w §42 ust.2 pkt b:

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

## **Rozdział 17**

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

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

2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

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

**§ 35.** 1. Dla terenów, o których mowa w §34 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) realizację zieleni w zależności od lokalnych uwarunkowań:
  - a) po obwodzie terenu w ilości min.1 szpaleru drzew,
  - b) wewnątrz terenu w postaci alei lub pojedynczych separatorów zieleni w ilości 1 drzewo na min. 3 stanowiska postojowe,
  - c) w innych układach kompozycyjnych przyczyniających się do podniesienia estetyki terenu,

- 2) stosowanie nawierzchni zróżnicowanych fakturowo, plastycznie i kolorystycznie w celu oznaczenia segregacji ruchu kołowego i pieszego,
- 3) realizację małej architektury (ławki, siedziska, kosze na śmieci, oświetlenie itp.) o spójnej formie plastycznej.

## **Rozdział 18**

### **Tereny technicznej obsługi elektrowni Łaziska 1NU, 2NU) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

**§ 36.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1NU i 2NU jest techniczna obsługa elektrowni Łaziska.

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

- 1) utrzymanie istniejącej instalacji prowadzonej na konstrukcji naziemnej z dopuszczeniem wszelkich działań związanych z jej eksploatacją i bezpieczeństwem użytkowania.

## **Rozdział 19**

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

**§ 38.** 1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w tym odległość 20m od linii lasu, zgodnie z ustaleniami na rysunku planu.

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

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

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

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

6. Dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm.

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

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

- 1) na elewacjach budynków – tylko na płaskich powierzchniach, pozbawionych okien i detali architektonicznych, takich jak: gzymsy, płyciny, ryzality, opaski okienne; wielkość, kształt, kolorystyka i lokalizacja reklamy na elewacji musi być wkomponowana w jej architektoniczny wystrój: tj. podziały, detale architektoniczne, przy czym na elewacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego powierzchnia reklamy nie może być większa niż 1,00m<sup>2</sup>,
  - 2) na dachach – wyłącznie na budynkach użyteczności publicznej oraz na budynkach o funkcji przemysłowo – usługowej – jedynie w formie fryzu (poziomego pasa) z liter lub innych znaków graficznych.
9. Ustala się zakaz malowania reklam bezpośrednio na dachach, elewacjach budynków i ogrodzeniach.
10. Dopuszcza się umieszczanie reklam na ogrodzeniu frontowym nieruchomości z zastrzeżeniem, iż nie mogą być wyższe niż ogrodzenie i zajmować nie więcej niż 60% długości tegoż ogrodzenia.
11. Dopuszcza się umieszczanie reklam wielkoformatowe typu billboard na szczytach budynków lub jako wolnostojących wyłącznie wzdłuż dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ i KDL.

## **Rozdział 20**

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

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

- 1) w prowadzonej działalności usługowej lub wytwórczej inwestor winien uwzględniać następujące rozwiązania w celu ograniczania potencjalnych uciążliwości dla otoczenia:
  - a) stosowanie technologii ograniczających emisję hałasu, emisję zanieczyszczeń do powietrza oraz emisję ścieków,
  - b) prowadzenie działalności musi spełniać uwarunkowania przepisów szczególnych, w tym nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych oraz musi zmieścić się z oddziaływaniem w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) stosowanie w czasie realizacji planu przepisów dotyczących ochrony powierzchni ziemi, a szczególnie zabezpieczenie i właściwe zadysponowanie warstwą próchniczą gleby z terenu planowanego pod zabudowę w celu ograniczenia jej degradacji chemicznej, mikrobiologicznej, zubożenia zasobu banku nasion oraz fauny glebowej,
- 3) sposób odprowadzenia wód gruntowych i opadowych z terenu inwestycji nie może pogorszyć stosunków wodnych na gruntach sąsiednich; wody deszczowe powinny być odprowadzane do kanalizacji deszczowej, bądź zagospodarowane na działce lub odprowadzane poza teren działki po uzyskaniu stosownego pozwolenia wodno prawnego,
- 4) gospodarka odpadami:
  - a) zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem gospodarki odpadami komunalnymi wynikającym z gminnego planu gospodarki odpadami i uchwały Rady Gminy w sprawie czystości i porządku na terenie gminy,
  - b) postępowanie z odpadami innymi niż komunalne, w szczególności z odpadami niebezpiecznymi wg przepisów odrębnych,
- 5) dla potrzeb ochrony przed hałasem przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych:
  - a) dla terenów MNU – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
  - b) dla terenu US – jak dla „terenów rekreacyjno – wypoczynkowych”,
  - c) dla terenu UO – jak dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
- 6) na terenach objętych ochroną przed hałasem należy zapewnić stosowanie takich rozwiązań technicznych, które ograniczą poziom dźwięku do wartości dopuszczalnych.

## **Rozdział 21**

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

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

- 1) Krzyż kamienny – Gostyń ul. Rybnicka; 1844r.; styl ludowy, wykonany w kamieniu (piaskowiec); granice obejmują całość obiektu,
- 2) Krzyż kamienny – Gostyń ul. Tyska (róg Tęczowej); 1870r.; styl ludowy, wykonany w kamieniu (piaskowiec); granice obejmują całość obiektu,
- 3) Kamienna Figura Trójcy Świętej – Gostyń ul. Pszczyńska; 1879r.; styl ludowy, wykonany w kamieniu (piaskowiec); granice obejmują całość obiektu,
- 4) Krzyż kamienny – Gostyń ul. Pszczyńska (Fityki); 1870r.; styl ludowy, wykonany w kamieniu (piaskowiec); granice obejmują całość obiektu,
- 5) Krzyż kamienny – Gostyń ul. Tyska; 1882r.; styl ludowy, wykonany w kamieniu (piaskowiec); granice obejmują całość obiektu.

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

### **Rada Gminy Wiry uchwala:**

**§ 41.** 1. Ustala się ochronę zabytkowych obiektów mieszkalnych, gospodarczych i usługowych, o lokalnych

wartościach kulturowych i historycznych oraz cechach charakterystycznych dla kultury regionu, zgodnie z poniższym wykazem:

- 1) ul. Pszczyńska 241 - Budynek mieszkalny 11/2 kondygnacji
- 2) ul. Pszczyńska 251 - Budynek mieszkalny 21/2 kondygnacji
- 3) ul. Pszczyńska 257 - Budynek mieszkalny 2 kondygnacje
- 4) ul. Pszczyńska 336 - Budynek mieszkalny 11/2 kondygnacji
- 5) ul. Pszczyńska 347 - Budynek mieszkaniowo-usługowy 2 kondygnacje
- 6) ul. Pszczyńska 357 - Budynek mieszkaniowo-usługowy 2 kondygnacje
- 7) ul. Pszczyńska 403 - Budynek mieszkalny 21/2 kondygnacji
- 8) ul. Pszczyńska 455 - Siedlisko, budynek mieszkalny 2 kondygnacje (budynek Nadleśnictwa Kobiór – 1909r.)
- 9) ul. Tyska 1 - Siedlisko, budynek mieszkalny 11/2 kondygnacji
- 10) ul. Tyska 19 - Budynek gospodarczy 11/2 kondygnacji
- 11) ul. Tyska 23 - Budynek mieszkalny 1 kondygnacja
- 12) ul. Tyska 25 - Budynek mieszkalny 11/2 kondygnacji
- 13) ul. Tyska 55 - Siedlisko, budynek mieszkalny 11/2 kondygnacji
- 14) ul. Tyska 63 - Siedlisko, bud. mieszkalny 1 kondygnacja i gosp.
- 15) ul. Tęczowa - Schron bojowy z 1939r.
- 16) ul. Rybnicka 7 - Siedlisko, bud. mieszkalny 1 kondygnacja i gosp.
- 17) ul. Rybnicka 23 - Siedlisko, bud. mieszkalny 11/2 kondygnacji i gosp.
- 18) ul. Rybnicka 28 - Siedlisko, bud. mieszkalny 11/2 kondygnacji i gosp.
- 19) ul. Rybnicka 37 - Budynek mieszkalny 2 kondygnacje
- 20) ul. Rybnicka 39 - Budynek mieszkalny 11/2 kondygnacji
- 21) ul. Rybnicka 41 - Budynek mieszkalny 11/2 kondygnacji
- 22) ul. Rybnicka 43 - Budynek mieszkalny 1 kondygnacja
- 23) ul. Rybnicka 65 - Siedlisko, bud. mieszkalny 11/2 kondygnacji i gosp.
- 24) ul. Rybnicka 167 - Budynek mieszkalny 1 kondygnacja
- 25) ul. Rybnicka 175 - Budynek mieszkalny 2 kondygnacje (parafia)
- 26) ul. Rybnicka 232 - Siedlisko, bud. mieszkalny 1 kondygnacja i gosp.
- 27) ul. Rybnicka 241 - Siedlisko, bud. mieszkalny 11/2 kondygnacji i gosp.
- 28) ul. Rybnicka 245 - Siedlisko, bud. mieszkalny 11/2 kondygnacji i gosp.
- 29) ul. Rybnicka 247 - Siedlisko, bud. mieszkalny 2 kondygnacje i gosp.
- 30) ul. Rybnicka 278 - Budynek mieszkalny 21/2 kondygnacji
- 31) ul. Rybnicka 347 - Siedlisko, bud. mieszkalny 11/2 kondygnacji i gosp.
- 32) ul. Rybnicka - Kaplica (dawny kościół p.w. Podwyższenia Krzyża Św.)
- 33) ul. Rybnicka - Kościół p.w. Św. Apostołów Piotra i Pawła

34) ul. Motyla 27 - Siedlisko, bud. mieszkalny 11/2 kondygnacji i gosp.

35) ul. Motyla 24 - Budynek mieszkalny 2 kondygnacje

36) ul. Miarowa 6 - Budynek mieszkalny 1 kondygnacja

37) ul. Miarowa 20 - Siedlisko, bud. mieszkalny 1 kondygnacja i gosp.

38) ul. Miarowa 21 - Budynek mieszkalny 11/2 kondygnacji

39) ul. Miarowa 26 - Siedlisko, bud. mieszkalny 11/2 kondygnacji i gospod.

40) ul. Miarowa 29 - Siedlisko, bud. mieszkalny 11/2 kondygnacji i gosp

41) ul. Miarowa 31 - Siedlisko, bud. mieszkalny 1 kondygnacja i gosp.

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

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

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

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

2. Strefą „E” ochrony ekspozycji obejmuje się tereny łąk i pól stanowiące zabezpieczenie właściwej ekspozycji Pomnika Żołnierzy Września 1939r., dla której ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego, rolniczego sposobu użytkowania terenów,
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej w sposób zapewniający ekspozycję pomnika,
- 3) zakaz zabudowy.

3. Strefą „K” ochrony krajobrazu obejmuje się budowle fortyfikacyjne tj. bunkry zlokalizowane przy ul. Tęczowej należące do umocnień „Obszaru Warownego Śląsk” z 1939r. oraz tereny w ich bezpośrednim otoczeniu, dla której ustala się:

- 1) zachowanie obiektów, ich zabezpieczenie, konserwację i oznakowanie,
- 2) usunięcie elementów dysharmonizujących, w tym okresową wycinkę samosiejek,
- 3) wprowadzenie, bądź wymianę drzew i krzewów w celu podniesienia estetycznych wartości terenu,
- 4) dopuszczenie funkcji ogólnospołecznych (funkcje oświatowe, sportowe, spacerowe, wystawiennicze i kulturowe), pod warunkiem należytego zabezpieczenia zabytkowych wartości tych terenów przed zniszczeniem, zniekształceniem i dewastacją.

4. Strefą „OW” – obserwacji archeologicznej obejmuje się teren wokół krzyża kamiennego z 1844r., usytuowanego w pobliżu ul. Rybnickiej, przy drodze bocznej, dla której ustala się:

- 1) zachowanie, zabezpieczenie, konserwację i oznakowanie,
- 2) usunięcie elementów dysharmonizujących, w tym okresową wycinkę samosiejek,

- 3) wprowadzenie, bądź wymianę drzew i krzewów w celu podniesienia estetycznych wartości terenu,
- 4) nakaz prowadzenia wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

**§ 43.** 1. Przed wykonaniem prac ziemnych – na obszarze stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ÷ 19 i 34 – należy przeprowadzić wyprzedzające badania archeologiczne.

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

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

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

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

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

**§ 45.** 1. Wyznacza się teren służący organizacji imprez masowych obejmujących m. in. widowisko kulturalno – oświatowe upamiętniające tzw. „Bitwę Wyrską”.

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

- 1) dopuszczenie realizacji obiektów tymczasowych służących obsłudze imprez,
- 2) dopuszczenie ekspozycji terenowych i prac ziemnych związanych z realizacją widowisk,
- 3) zakaz groduzenia terenów rolnych.

## **Rozdział 22**

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

**§ 46.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UAC, 1UK, 2UK, US i KDP, stanowiącymi obszary przestrzeni publicznej, ustala się następujące wymagania:

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

## **Rozdział 23**

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

**§ 47.** 1. Tereny położone w północnej części obszaru objętego opracowaniem planu (rejon ul. Łuczników) są położone w granicach terenu górniczego „Łaziska II” .

2. Realizacja obiektów budowlanych w granicach terenu górniczego, o którym mowa w ust. 1 wymaga w obszarze planu zabezpieczenia obiektów przed skutkami eksploatacji górniczej w oparciu o szczegółowe informacje o aktualnych warunkach geologiczno – górniczych uzyskane od właściwego przedsiębiorcy posiadającego koncesję na wydobywanie kopaliny.

## **Rozdział 24**

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

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

2. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

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

## **Rozdział 25**

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

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

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

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

- 1) napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV relacji Kopanina – Pszczyna, Łaziska – Ogrodnicza, Kopanina – Żwaków, Kopanina – Paprocany oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych 20kV i nN,
  - 2) innych istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej występujących w granicach planu.
2. W zagospodarowaniu terenów pod liniami elektroenergetycznymi, o których mowa w ust.1 oraz w strefach ich oddziaływania tj. o odległościach poziomych mniejszych niż przedstawiono poniżej należy utrzymać pasy terenu wolne od zainwestowania i zadrzewienia jako tzw. strefy techniczne umożliwiające eksploatację sieci napowietrznych z uwzględnieniem dojazdu do stanowisk słupowych:
- 1) dla linii 110kV – 15m od skrajnych przewodów,
  - 2) dla linii 20kV – 8m od osi linii,
  - 3) dla linii 1kV – 2m od osi linii.
3. W użytkowaniu terenów przyległych do istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej występujących w granicach planu i nie wymienionych w ust.2 należy zachować ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 26**

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

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

- 1) prowadzenie nowo budowanych sieci w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, ciągów pieszo – jezdnych i pieszych oraz terenów zieleni,
- 2) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu i innych ustaleń planu,
- 3) realizacja rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązuje w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci.

2. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę:
  - a) dostawę wody z istniejących i projektowanych wodociągów, w oparciu o podstawowy układ zasilania na terenie miejscowości Gostyń, który tworzą wodociągi:
    - Ø 300 mm w ul. Tyskiej,
    - Ø 225 mm w ul. Rybnickiej,
    - Ø 300, 250, 150 mm w ul. Pszczyńskiej,
  - b) rozbudowę wodociągów w układzie pierścieniowym oraz spięcie istniejących końcówek sieci wodociągowych celem zwiększenia pewności zasilania,
  - c) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowo komunalne oraz na potrzeby zabezpieczenia przeciwpożarowego (urządzeń hydrantowych) dla terenów wyznaczonych w planie,
  - d) utrzymanie przebiegu wodociągu przemysłowego Ø 450 mm i 3xØ 500 mm,
- 2) odprowadzenia ścieków bytowych:
  - a) odprowadzenie ścieków w systemie rozdzielczym,
  - b) odprowadzenie ścieków bytowo – komunalnych lokalnym miejskim systemem kanalizacji sanitarnej do istniejącej mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków „Wyry” o przepustowości  $Q=1000 \text{ m}^3/\text{dobę}$ , zlokalizowanej w miejscowości Wyry,



- c) sukcesywna rozbudowa kanalizacji sanitarnej zgodnie z opracowanym projektem budowlanym,
  - d) do czasu objęcia zorganizowanym systemem kanalizacji całego terenu przewidzianego do skanalizowania dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - e) utrzymanie przebiegu kanałów przemysłowych,
- 3) odprowadzenia ścieków przemysłowych:
- a) odprowadzenie ścieków przemysłowych do gminnej kanalizacji sanitarnej z nakazem ich podczyszczenia przed wprowadzeniem do urządzeń kanalizacji sanitarnej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi dotyczącymi parametrów jakościowych ścieków komunalnych,
  - b) stosowanie zakładowych instalacji i urządzeń kanalizacyjnych w przypadku braku możliwości technologicznych, o których mowa wyżej,
  - c) zakaz wprowadzania ścieków przemysłowych do kanalizacji deszczowej,
- 4) odprowadzenia wód opadowych:
- a) budowę kanalizacji deszczowej,
  - b) odprowadzenie wód opadowych projektowanym systemem kanalizacji deszczowej do istniejących cieków powierzchniowych zlokalizowanych na terenie miejscowości Gostyń,
  - c) 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, odolejacz), gwarantujących ich podczyszczenie przed wprowadzeniem ich do odbiornika, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,
- 5) zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o lokalne źródła ciepła z zastosowaniem ekologicznych nowoczesnych technologii, cechujących się wysoką sprawnością energetyczną,
- 6) zaopatrzenia w gaz:
- a) rozwój sieci gazowej do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć niskoprężną i średnioprężną zlokalizowaną w granicach planu, z uwzględnieniem zachowania warunku kryterium ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu,
- 7) zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dostawę mocy i energii elektrycznej w oparciu o istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych na poziomie średnich napięć 20 kV,
  - b) budowę nowych wolnostojących stacji transformatorowych 20/0,4 kV zlokalizowanych w granicach planu,
  - c) bezpośrednią obsługę odbiorców z projektowanej sieci niskiego napięcia, zalecanej w wykonaniu kablowym,
  - d) dopuszcza się zmianę trasy istniejących linii napowietrznych 20 kV oraz wymianę transformatorów na jednostki o większej mocy,
  - e) dopuszcza się przystosowanie kolidujących linii napowietrznych do nowych warunków pracy z zastosowaniem II stopnia obostrzenia,
  - f) utrzymuje się trasy istniejących, przesyłowych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV,
  - g) rozbudowa sieci rozdzielczej średniego napięcia (w tym stacji transformatorowych SN/nN) i niskiego napięcia na terenach objętych opracowaniem niniejszego planu będzie realizowana w przypadku zaistnienia takiej potrzeby,

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

8) telekomunikacji:

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

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

## **Rozdział 27**

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

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

## **Rozdział 28**

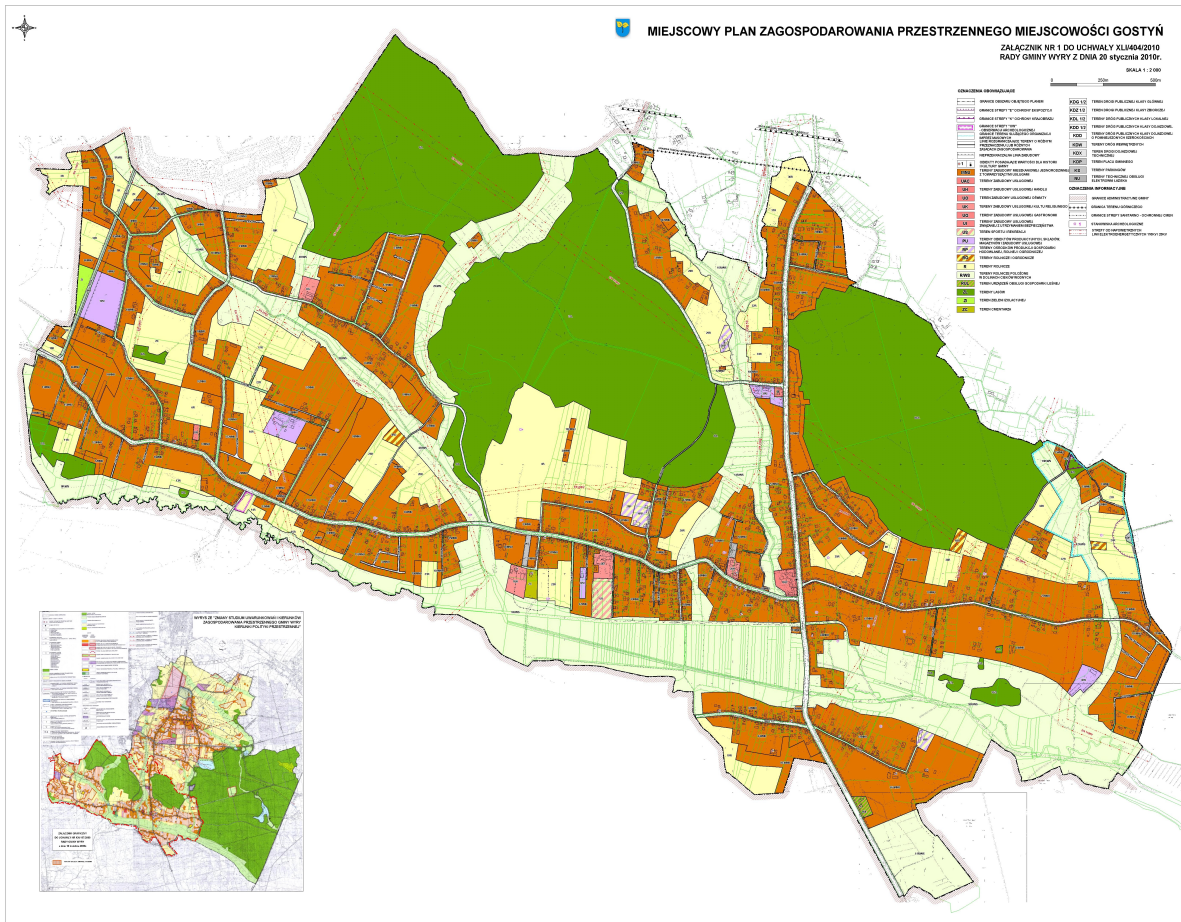
### **Przepisy końcowe**

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

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

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

## ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY - RYSUNEK PLANU



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

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 Gostyń nie wniesiono uwag.

**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 GOSTYŃ**

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