

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA WOJKOWICE

z dnia 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wojkowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm), w związku z uchwałą Nr XLVII.407.2022 Rady Miasta Wojkowice z dnia 19 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wojkowice,

Rada Miasta Wojkowice

stwierdza, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wojkowice nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wojkowice” przyjętego uchwałą Nr XXXI.253.2021 Rady Miasta Wojkowice z dnia 12 czerwca 2021 r. z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2a) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm) w zakresie wyłączenia obowiązku stwierdzenia przez Radę Gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy tj. od dnia 24.09.2023 r.

i uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wojkowice

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wojkowice, obejmuje obszary o powierzchni ok. 22,56 ha, w granicach określonych na załącznikach graficznych, stanowiących integralną część niniejszej uchwały:

- 1) rejon ulicy Gierymskiego – zgodnie z załącznikiem 1a o powierzchni ok. 4,6 ha;
- 2) rejon ulicy Drzymały – zgodnie z załącznikiem 1b o powierzchni ok. 17,9 ha;
- 3) rejon ulicy Jana III Sobieskiego – zgodnie z załącznikiem 1c o powierzchni ok. 0,06 ha.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki planu, stanowiące część graficzną ustaleń planu wykonane na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr 1a, załącznik nr 1b oraz załącznik nr 1c;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Wojkowice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Wojkowice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla obszarów objętych planem;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach

zagospodarowania;

4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 2

1. Rysunki planu zawierają następujące oznaczenia elementów będących ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa od granicy istniejącego cmentarza (50m);
- 5) strefa od granicy istniejącego cmentarza (150m);
- 6) strefa od granicy projektowanego cmentarza (50m);
- 7) strefa od granicy projektowanego cmentarza (150m);
- 8) symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;
- 9) nazwy klas przeznaczeń terenów i oznaczenia graficzne:
 - a) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług,
 - b) **US- PEF** – teren usług sportu i rekreacji lub teren elektrowni słonecznej,
 - c) **U-PP-PEF** – teren usług, produkcji przemysłowej lub teren elektrowni słonecznej,
 - d) **IKO-PEF** – teren oczyszczalni ścieków lub teren elektrowni słonecznej,
 - e) **ZN** – teren zieleni naturalnej,
 - f) **KDZ** – teren drogi zbiorczej,
 - g) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

2. Rysunki planów zawierają następujące oznaczenia elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica złoża węgla kamiennego Jowisz ID 379;
- 2) granica złoża węgla kamiennego Wojkowice ID 7323;
- 3) strefa ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej "Przełajka";
- 4) obszar planu znajduje się w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 Zbiornik Bytom ID 1275.

3. Rysunki planów zawierają następujące oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami projektu planu:

- 1) obszar wskazany do rewitalizacji;
- 2) strefa ochronna od obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 3) oznaczenie przebiegu sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
- 4) granica obszaru zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
- 5) granica korytarza ekologicznego;
- 6) granica zwałowiska;
- 7) proponowany użytek ekologiczny.

§ 3

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu łukowym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż o nachyleniu 80°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, stanowiące

granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, która nie może być przekraczana, przy czym nie dotyczy to elementów takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;

- 5) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, tj. sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty (w tym stacji transformatorowych) o wysokości do 15 m, służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i gaz, odprowadzania i podczyszczania ścieków, wód opadowych, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody, i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 6) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszary objęte granicami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wojkowice – zgodnie z §1 ust. 1 pkt 4;
- 7) **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wojkowice** – należy przez to rozumieć plan wykonany w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wojkowice;
- 8) **obszarze wskazanym do rewitalizacji** – należy przez to rozumieć obszar, o którym mowa w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojkowice przyjętym uchwałą Nr 253.2021 Rady Miasta Wojkowice z dnia 12 kwietnia 2021 r.;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeważający sposób zagospodarowania danego terenu, w ilości większej niż 50% powierzchni terenu, przy czym dla terenów przeznaczonych do zabudowy, przeważający sposób zagospodarowania odnosi się do powierzchni działki budowlanej;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób zagospodarowania danego terenu, przy czym dla terenów przeznaczonych do zabudowy dopuszczony sposób zagospodarowania odnosi się do powierzchni działki budowlanej;
- 12) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć granicę terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania, dla którego dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 13) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru określoną liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz symbolem i oznaczeniem graficznym wraz z numeracją wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 14) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej, wyrażony w %;
- 15) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) **wysokość budynku** – o której mowa w § 6 rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) **wysokość obiektów budowlanych** – o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, w zakresie budowli, z wyjątkiem budynków, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
- 17) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę o określonym przeznaczeniu i gabarytach:
 - a) istniejącą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
 - b) dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem obowiązującym na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu;
 - c) przyjętą zgłoszeniem budowy lub wykonywania robót budowlanych na dzień wejścia w życie planu;
- 18) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:
 - a) **usługi handlu** - budynki (lub ich części) w zakresie usług handlu detalicznego lub hurtowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,

- b) **usługi rzemieślnicze** – budynki (lub ich części) w zakresie obiektów usług drobnego rzemiosła takich jak: usługi fryzjerskie, krawieckie, szewskie, optyczne, fotograficzne, jubilerskie lub zakłady kamieniarskie,
 - c) **usługi gastronomii** - budynki (lub ich części) w zakresie obiektów usług gastronomii,
 - d) **usługi sportu i rekreacji** – budynki (lub ich części) w zakresie obiektów usług sportu i rekreacji (obiekty sportowe, usługi gastronomii i handlu związanego ze sportem),
 - e) **usługi biurowe i administracyjne** – budynki (lub ich części) w zakresie obiektów usług administracyjno-biurowych (usługi projektowe, informatyczne, tłumaczenia, pocztowe, prawne, finansów, ubezpieczeń, bankowości, usługi związane z obsługą rynku, reklamy, nieruchomości, organizacji i zarządzania, obsługą prawną i konsultingową),
- 19) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć urządzenia takie jak: place zabaw, siłownie zewnętrzne, boiska sportowe, minigolf, urządzone miejsca na ognisko, urządzone miejsca do odpoczynku, punkty i platformy widokowe;
- 20) **zabudowa produkcji energii** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty służące obsłudze produkcji energii lub urządzenia i obiekty wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii **w zakresie elektrowni słonecznej** (w tym magazyny energii);
- 21) **zagospodarowaniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu dopuszcza się odpowiednio do przeznaczenia podstawowego elementy zagospodarowania terenu wymienione w ustaleniach szczegółowych dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 22) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników;
- 23) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy dotyczące lokalizacji miejsc postojowych (stanowisk postojowych), w tym w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury (w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), ustawie o Drogach publicznych, ustawie Prawo o ruchu drogowym.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi przepisami odrębnymi.
3. Jeżeli w ustaleniach przywołano aktualnie obowiązujące akty prawne – w przypadku nowelizacji tych aktów bądź wprowadzenia aktów zamiennych, należy stosować przepisy zgodne z obowiązującym stanem prawnym w chwili wydawania decyzji oraz rozstrzygnięć.

Rozdział 2

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4

1. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:
- 1) obowiązuje nakaz na obszarze planu:
- a) kształtowania zabudowy, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w granicach terenów, dla których nie wyznaczono graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zabudowę należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z drogami publicznymi, a w przypadku braku krawędzi jezdni jako punktu odniesienia linię zabudowy należy kształtować w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg;
 - c) zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w ilości nie mniejszej niż 2% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
 - na drogach publicznych o symbolu **KDZ, KDD** oraz w strefach ruchu, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 2) obowiązuje zakaz na obszarze planu:
- a) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej,

- c) stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych (siding) lub blach trapezowych,
 - d) tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, z dopuszczeniem przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu:
 - tymczasowego zagospodarowania placu budowy
 - obiektów tymczasowych, takich jak: namioty, wiaty handlowo-usługowe, wiaty gastronomiczne i kioski, związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami
 - wiat oraz obiektów stróżówek na parkingach;
- 3) dopuszczenie na obszarze planu:
- a) rozbudowy, przebudowy, odbudowy i nadbudowy zabudowy istniejącej,
 - b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów budowlanych (z wyłączeniem obiektów liniowych) położonych pomiędzy linią rozgraniczającą teren drogi a wyznaczoną graficznie na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy z brakiem możliwości zmniejszania odległości obiektów budowlanych od drogi,
 - c) rozbudowy obiektów budowlanych o szyby windowe, zewnętrzne klatki schodowe, wejścia do budynków, zadaszenia wejść, pochylnie i rampy dla niepełnosprawnych oraz ich lokalizacji wykraczającej poza nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) lokalizacji zabudowy w granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy, zwróconej ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **US-PEF**, **1U-PP-PEF**, **IKO-PEF**,
 - e) robót termomodernizacyjnych,
 - f) stosowania okładzin ściennych, płyt włókno-cementowych, elewacyjnych w granicach terenów **US-PEF**, **U-PP-PEF**, **IKO-PEF**,
 - g) stosowania dachów jako dachy zielone,
 - h) kształtowania elewacji budynków w formie zieleni na ścianach budynku,
 - i) realizacji altan przeszklonych przy elewacji budynku,
 - j) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych lub lokalizacji obiektów na czas trwania budowy, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **ZN**,
 - k) zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem,
 - l) lokalizacji obiektów małej architektury, dojść, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych oraz miejsc do parkowania,
 - m) realizacji miejsc do parkowania w formie parkingów nadziemnych, podziemnych lub wielopoziomowych,
 - n) lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, z zastrzeżeniem, że dla tych inwestycji nie obowiązują wysokości wskazane w Rozdziale 3,
 - o) lokalizacji urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową.

§ 5

1. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania i krajobrazu**, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - 1) nowych i rozbudowy istniejących przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i przepisów wykonawczych, w tym lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska; zakładów przetwarzania: w rozumieniu art. 4 pkt 22 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o zużyciu sprzętu elektrycznym i elektronicznym w których następuje demontaż obejmujący usunięcie ze zużytego sprzętu niebezpiecznych: substancji, mieszanin i części składowych, zakładów przetwarzania zużytych baterii lub zużytych akumulatorów, przetwarzanych

w sposób, o którym mowa w art. 63 ust. 1 pkt 2 lub ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o bateriach i akumulatorach, prowadzące przetwarzanie i recykling zużytych baterii i akumulatorów stanowiących odpady niebezpieczne, z wyłączeniem:

- a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz łączności publicznej,
 - b) poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin,
 - c) oczyszczalni ścieków lub terenu elektrowni słonecznej w granicach terenu **IKO-PEF**,
 - d) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w granicach terenu **1U-PP-PEF** i **1US-PEF**, z wyjątkiem przedsięwzięć związanych z przetwarzaniem i zbieraniem odpadów w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji także w granicach przedmiotowego terenu;
- 2) w zakresie **ochrony przed hałasem** ustala się, iż poziom hałasu przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych na podstawie przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska;
 - 3) nakaz stosowania **ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym** poprzez zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach zgodnie z przepisami ustawy Prawo Ochrony Środowiska;
 - 4) w zakresie **postępowanie z odpadami** ustala się postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, ustawy Prawo ochrony środowiska oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 6

1. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych przepisów odrębnych** wskazuje się na występowanie:
 - 1) złóż węgla kamiennego:
 - a) Jowisz ID 379,
 - b) Wojkowice ID 7323,
- obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 Zbiornik Bytom ID 1275, w celu zapewnienia ochrony zasobów wód podziemnych należy stosować przepisy określone w ustawie Prawo Wodne;
- 3) strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej „Przełajka”, w celu zapewnienia ochrony należy stosować przepisy określone w ustawie Prawo Wodne.

§ 7

1. Ustala się następujące **szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**:
 - 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 2) minimalna powierzchnia działki (wielkość działki) uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem: **MN-U**: 400 m²,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem: **US-PEF**: 600 m²,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **U-PP-PEF**: 1000 m²,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem **IKO-PEF**: 800 m²;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem: **MN-U**: 12 m,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **US-PEF**: 20 m,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **U-PP-PEF**: 20 m,

- d) na terenie oznaczonym symbolem **IKO-PEF**: 16 m;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 80° do 100°;
- 5) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 2 i 3 nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 8

1. Ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** w zakresie wyznaczonych na rysunku planu **stref od cmentarza**:

- 1) w **strefie** o szerokości **50 m od granicy cmentarza** zakazuje się realizacji:
 - a) nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) zakładów produkujących artykuły żywności oraz obiektów budowlanych przechowujących artykuły żywności,
 - c) zakładów żywienia zbiorowego;
- 2) w **strefie** o szerokości **150 m od granicy cmentarza** zakazuje się:
 - a) realizacji studzien i innych ujęć do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - b) stosowania poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z istniejących ujęć;
- 3) w **strefie** o szerokości od 50 m do 150 m **od granicy cmentarza** obowiązuje nakaz podłączenia budynków do sieci wodociągowej.

§ 9

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

- 1) zachowuje się powiązanie układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem realizowana jest poprzez istniejący i projektowany układ dróg publicznych:
 - a) teren drogi zbiorczej, oznaczonej symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ** oraz **4KDZ**,
 - b) teren drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD**;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy oraz rozbudowy infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, z wyjątkiem lit. b,
 - b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody, z wyjątkiem par.8 ust.1 pkt.1 i 2,
 - c) zapotrzebowanie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej;
- 5) w zakresie **odprowadzania ścieków bytowych** ustala się:
 - a) obsługę poprzez system rozdzielczy kanalizacji oraz poprzez rozbudowę sieci istniejącego lub projektowanego systemu kanalizacji do oczyszczalni, z wyjątkiem lit. b,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub przydomowej oczyszczalni ścieków,
 - c) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i do wód;
- 6) w zakresie **odprowadzania ścieków przemysłowych** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków poprzez istniejący lub projektowany system rozdzielczy kanalizacji zbiorczej,
 - b) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych;
- 7) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania przez odprowadzenie do ziemi na nieutwardzony teren działki do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odprowadzających, z zachowaniem przepisów ustawy Prawo wodne;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zasilanie z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów zaopatrzenia w ciepło oparte o:
- a) istniejącą lub projektowaną sieć ciepłowniczą,
 - b) dopuszczenie alternatywnych źródeł energii;
- 11) w zakresie **łączności telekomunikacyjnej** ustala się wykorzystanie istniejącej lub projektowanej sieci teletechnicznej;
- 12) w zakresie **odnawialnych źródeł energii** ustala się:
- a) dopuszczenie lokalizacji oraz rozbudowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie stosowania indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości nie przekraczającej 100kW, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **ZN**, z zastrzeżeniem lit. b-d,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego na terenie oznaczonym symbolem **1US-PEF**, **1U-PP-PEF** oraz **1IKO-PEF**,
 - c) **strefę ochronną** dla urządzeń, o których mowa w lit. b, która mieści się w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem **1US-PEF**, **1U-PP-PEF** oraz **1IKO-PEF**,
 - d) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 13) **utrzymanie czystości i porządku w gminie** w sposób zgodny z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 10

1. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) 30%, dla nieruchomości położonych w granicach terenów, oznaczonych symbolami: **MN-U**, **US-PEF**, **U-PP-PEF** oraz **IKO-PEF**;
 - 2) 5%, dla nieruchomości położonych w granicach terenów, oznaczonych na symbolami: **KDZ**, **KDD** oraz **ZN**.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 11

1. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenu usług**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna obejmująca:
 - zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą;
- b) zabudowa usługowa obejmująca:
 - usługi handlu
 - usługi rzemieślnicze
 - usługi gastronomii
 - usługi biurowe i administracji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokale usługowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, w zakresie wskazanym w pkt 1 lit b,
 - b) urządzenia sportu i rekreacji,
 - c) zieleni urządzona.
- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: do 50%, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się utrzymanie dla istniejącej zabudowy powierzchni zabudowy według stanu istniejącego tj. 100% powierzchni zabudowy;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 3,0,
 - b) minimalny: 0,01;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 35%, z zastrzeżeniem, że udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie obowiązuje dla istniejącej zabudowy, dla której dopuszczono utrzymanie dla istniejącej zabudowy powierzchni zabudowy 100% powierzchni zabudowy, zgodnie z zapisami ust. 1 pkt 3;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej do 12 m, z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) wysokość zabudowy usługowej do 10 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wysokość garażu i budynku gospodarczego: do 5 m;
- 7) kształt dachu:
 - a) dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) dachy płaskie;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny, nie wliczając miejsca w garażu,
 - b) dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych: 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
 - c) dla zabudowy usługowej min. 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
 - d) sytuowania miejsc postojowych i garaży dla obsługi wyznaczonych planem terenów w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem, że (ze względu na istniejące zagospodarowanie w zakresie 100% powierzchni zabudowy) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

1. Dla **terenu usług sportu i rekreacji lub terenu elektrowni słonecznej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US-PEF** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług sportu i rekreacji,

- b) zabudowa produkcji energii;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa obejmująca usługi gastronomii,
 - b) urządzenia sportu i rekreacji,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) parkingi.
- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: do 70%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 0,3,
 - b) minimalny: 0,01;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 4) wysokość zabudowy: wysokość budynków i budowli do 12 m,
 - 5) kształt dachu:
 - a) dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 10° do 45°,
 - b) dachy łukowe,
 - c) dachy płaskie;
 - 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy usługowej:
 - sportu i rekreacji: min. 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 3 miejsca dla 10 osób zatrudnionych
 - gastronomiczne: min. 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla terenu elektrowni słonecznej: min. 1 miejsce na każde 1000 m² powierzchni terenu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

§ 13

- 1. Dla **terenu usług, produkcji przemysłowej lub terenu elektrowni słonecznej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-PP-PEF** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa produkcji przemysłowej,
 - b) zabudowa produkcji energii,
 - c) zabudowa usługowa obejmująca:
 - usługi biurowe i administracyjne
 - usługi handlu;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona.
- 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: do 60%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 1,8,
 - b) minimalny: 0,01;

- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy do 20 m, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) wysokość kominów lub wież technologicznych do 50 m;
- 5) kształt dachu:
 - a) dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,
 - b) dachy płaskie,
 - c) dachy łukowe;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy produkcji przemysłowej: nie mniej niż 2 miejsca dla 10 osób zatrudnionych,
 - b) dla zabudowy składów i magazynów: nie mniej niż 2 miejsca na każde 1000 m² powierzchni placów składowych i magazynowych i nie mniej niż 2 miejsca dla 10 zatrudnionych,
 - c) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla terenu elektrowni słonecznej: min. 1 miejsce na każde 1000 m² powierzchni terenu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

§ 14

1. Dla **terenu oczyszczalni ścieków lub terenu elektrowni słonecznej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **IIKO-PEF** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) oczyszczalnia ścieków,
 - b) zabudowa produkcji energii;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa w zakresie usług biurowych i administracyjnych,
 - b) zieleni urządzona.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: do 75%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 1,0,
 - b) minimalny: 0,01;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków do 20 m, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) wysokość kominów lub wież technologicznych do 50 m;
 - 5) kształt dachu:
 - a) dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,
 - b) dachy płaskie,
 - c) dachy łukowe;
 - 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: min. 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

§ 15

1. Dla **terenu zieleni naturalnej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 95%;
- 4) wysokość:
 - a) urządzeń sportu i rekreacji do 5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) platform widokowych do 15 m.

§ 16

1. Dla **terenów drogi zbiorczej** oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1KDZ** do **4KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej;
 - 2) zagospodarowanie towarzyszące: zieleń urządzona.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wskaźniki:
- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wysokość obiektów budowlanych: do 12 m.

§ 17

1. Dla **terenów drogi dojazdowej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy dojazdowej;
 - 2) zagospodarowanie towarzyszące: zieleń urządzona.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wskaźniki:
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) wysokość obiektów budowlanych: do 12 m.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wojkowice.

§ 19

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

Przewodniczący Rady Miasta
Mateusz Mania