

Projekt

z dnia 22 stycznia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA WOJKOWICE**

z dnia 2024 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 2023 r. poz. 40, 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 uchwala
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 lukowym** – 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 stacje 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;
- 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. 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, mierzona 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 ładu 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 do 180 dni
 - 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 oznaczonych symbolem **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 zużytym sprzęcie 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 o Odpadach;
- 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 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 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 jednorodzinną 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) zieleń 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;

8) 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 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 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) zieleń 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:

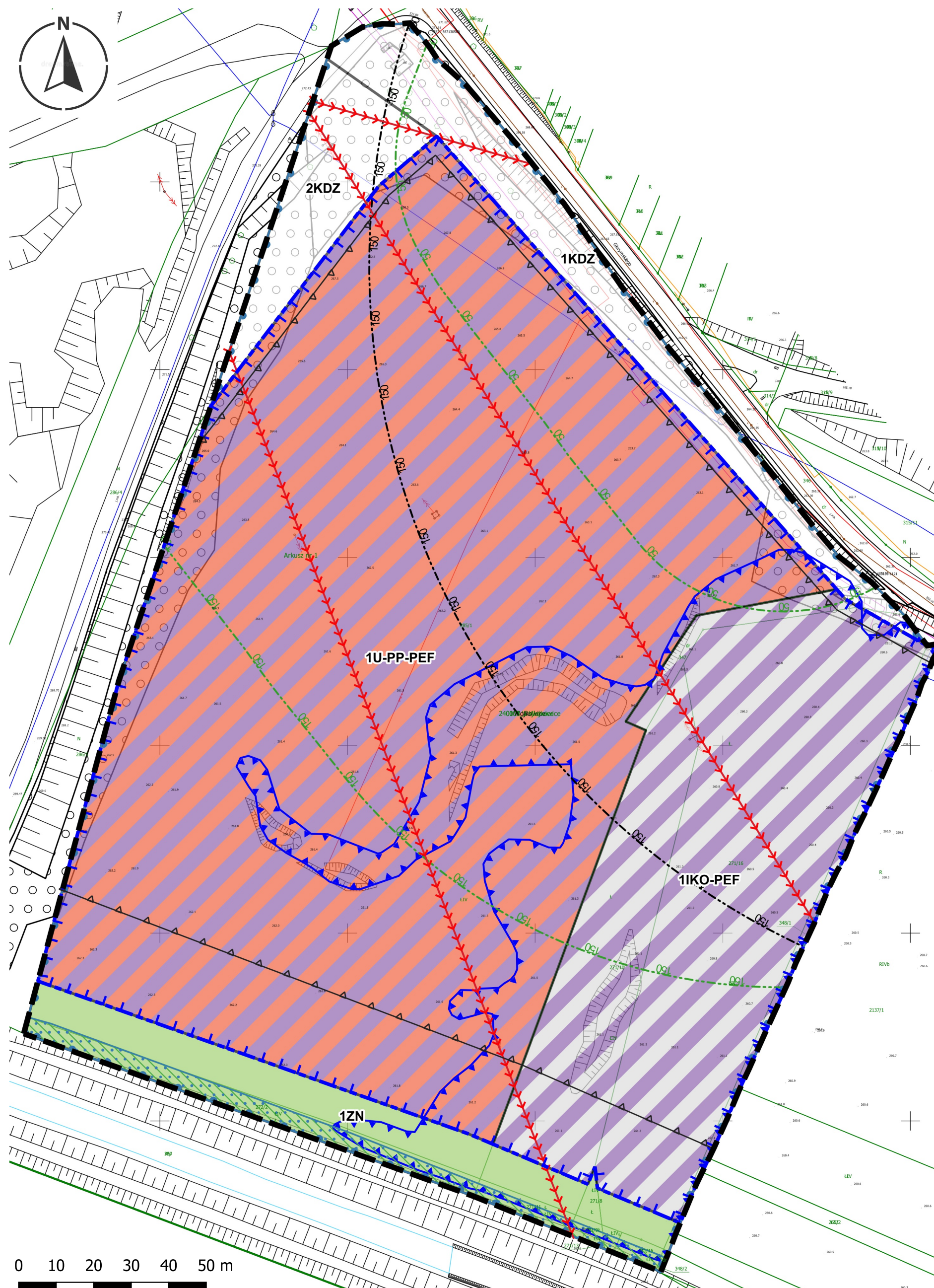
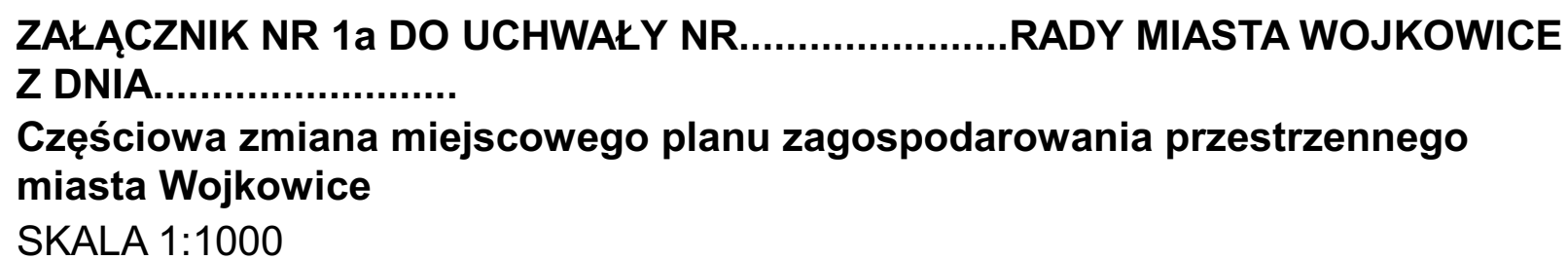
- 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy dojazdowej;
 - 2) zagospodarowanie towarzyszące: zieleń urządzona.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wskaźniki:
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu
 - 4) wysokość obiektów budowlanych: do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



Oznaczenia elementów będących ustaleniami planu:

	granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

▲ —▲ nieprzekraczalne linie zabudowy

 strefa od granicy istniejącego cmentarza (150m)

 strefa od granicy projektowanego cmentarza (50m)

 strefa od granicy projektowanego cmentarza (150m)

Nazwy klas przeznaczeń terenów i oznaczenia graficzne:

U-PP-PEF teren usług, produkcji przemysłowej lub teren elektrowni słonecznej

 teren oczyszczalni ścieków
lub teren elektrowni słonecznej

ZN teren zieleni naturalnej

KDZ teren drogi zbiorczej

Oznaczenia elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

Cały obszar planu znajduje się w granicy:

- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 Zbiornik Bytom ID 1275;
- strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej "Przełajka";
- złoża węgla kamiennego Jowisz ID 379

Oznaczenia elementów informacyjnych niebędących
ustaleniami planu:

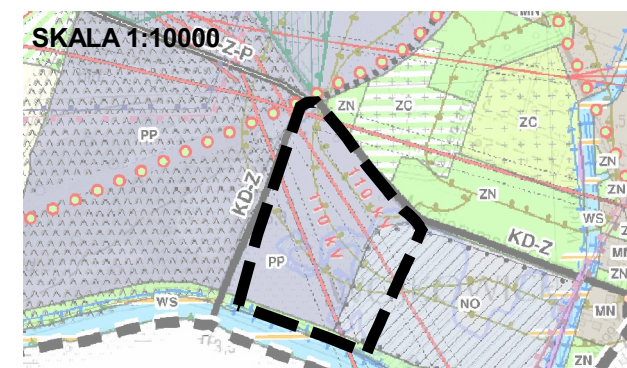
EE strefa ochronna od obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW

 oznaczenie przebiegu sieci elektroenergetycznej
wysokiego napięcia 110kV

 granica obszaru zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat)

 granica korytarza ekologicznego

Wyrys z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojkowiec
Uchwała Nr XXXI.253.2021 Rady Miasta Wojkowiec z dnia 12 kwietnia 2021 r.



 granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Legenda:

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

PP PP obszary obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

ZN obszary zieleni nieurządzonej

drogi zbiorcze

0 kV linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia

strefa techniczna od linii elektroenergetycznej

strefy sanitarna od cmentarza 50 m i 150 m

OWCE GEOLOGICZNE obszary występowania udokument

GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH (GZ)

— strefa ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
I ZASOBY NATURALNE

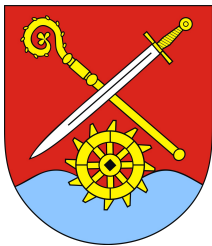
korytarz ekologiczny

obszary dla których dopuszcza się realizację
Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych

Źródło pochodzenia użytego materiału geodezyjnego i kartograficznego: mapa zasadnicza w postaci wektorowej (data wykonania kopii: 09.11.2022 r., licencja nr WG.6642.8017.2022_2401_P wydana przez Starostę Bedzińskiego)

Układ współrzędnych
ETRS89/ Poland CS2000
Strefa VI 2177

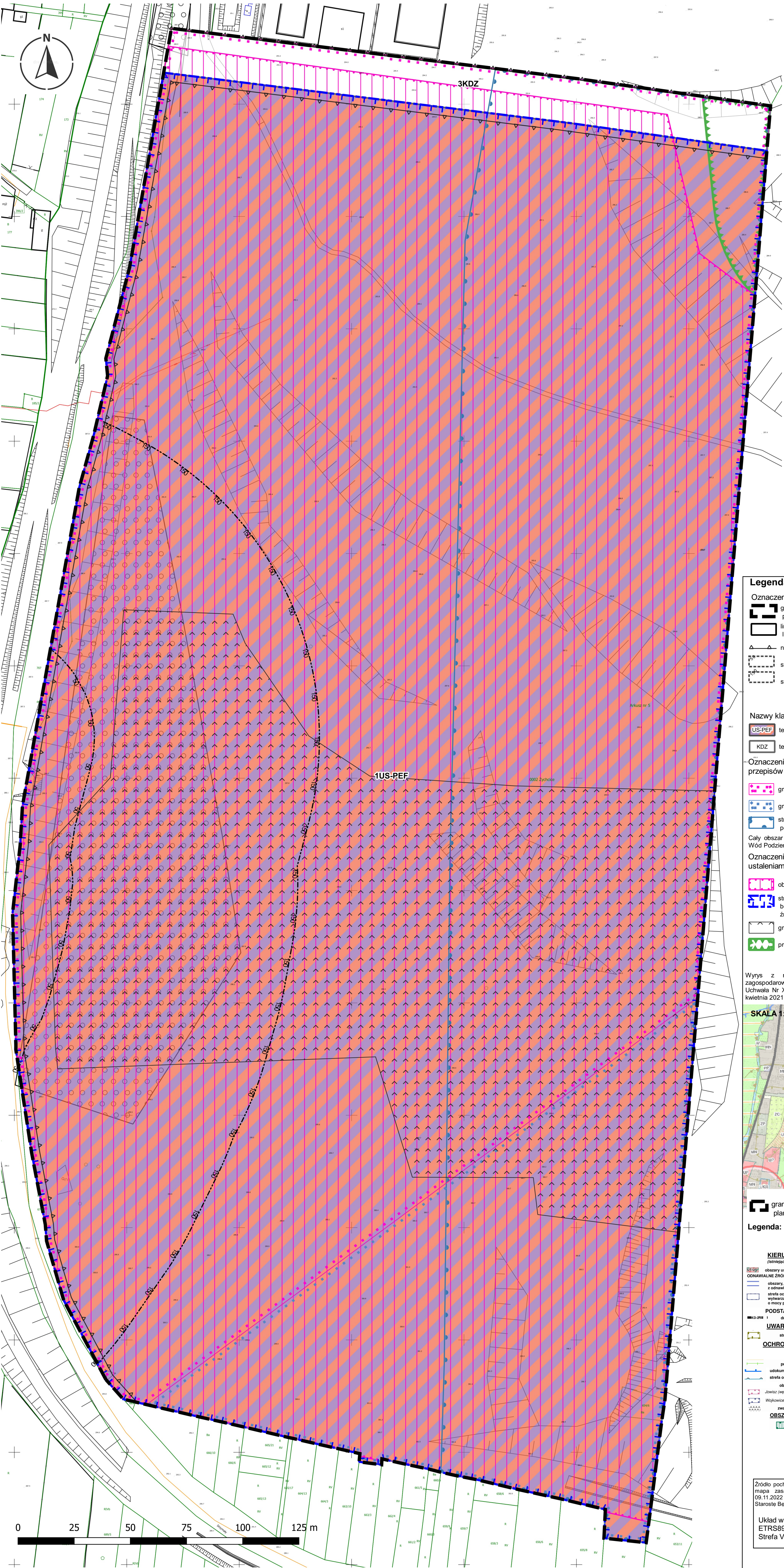




ZAŁĄCZNIK NR 1b DO UCHWAŁY NR.....RADY MIASTA WOJKOWICE Z DNIA.....

Częściowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wojkowice

SKALA 1:1000



Legenda:

Oznaczenia elementów będących ustaleniami planu:

- granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalną linię zabudowy
- strefą od granicy istniejącego cmentarza (50m)
- strefą od granicy istniejącego cmentarza (150m)

Nazwy klas przeznaczeń terenów i oznaczenia graficzne:

- US-PEF teren usług sportu i rekreacji lub teren elektrowni słonecznej
- KDZ teren drogi zbiorczej

Oznaczenia elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

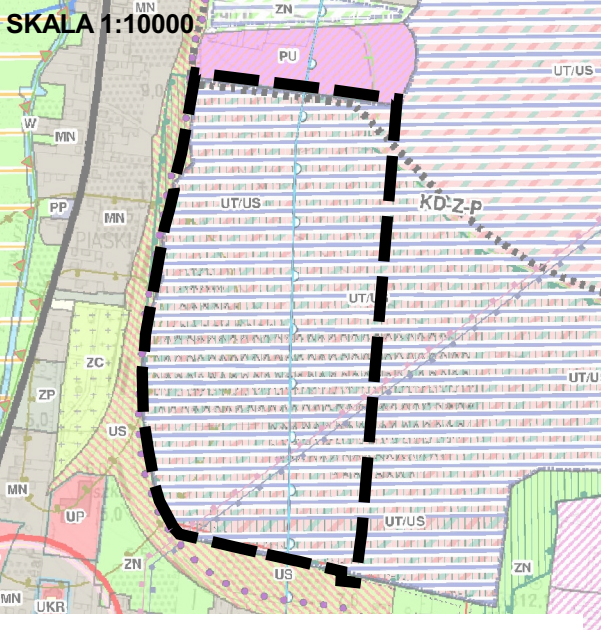
- granicą złoża węgla kamiennego Jowisz ID 379
- granicą złoża węgla kamiennego Wojkowice ID 7323
- strefą ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej "Przelajka"

Cały obszar planu znajduje się w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 Zbiornik Bytom ID 1275.

Oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu:

- obszar wskazany do rewitalizacji
- strefa ochronna od obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW
- granicą zwalowską
- proponowany użytek ekologiczny

Wyrys z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojkowice Uchwała Nr XXXI.253.2021 Rady Miasta Wojkowice z dnia 12 kwietnia 2021 r.



granicą obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Legenda:

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

(istniejące / projektowane)

- obszary usług turystyki, sportu i rekreacji
- ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII
- obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - fotowoltaika
- strefa ochronna od obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - fotowoltaika

PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY

drogi obszarowe - projektowane

UWARUNKOWANIA KULTUROWE

starego sanktuarium od cmentarza 50 m i 150 m

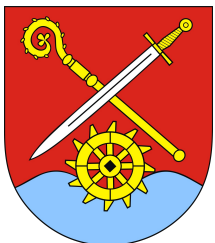
OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZASOBY NATURALNE

- proponowany użytek ekologiczny "Kamieniołom w Żychaczach", udokumentowany GZWP 229 Zbiornik Bytom
- strefa ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej "Przelajka"
- obszary występowania udokumentowanych złóż
- Jowisz (węgiel kamienny)
- Wojkowice (węgiel kamienny)
- zwałowiska
- obszary wymagające rewitalizacji
- obszary zdegradowane

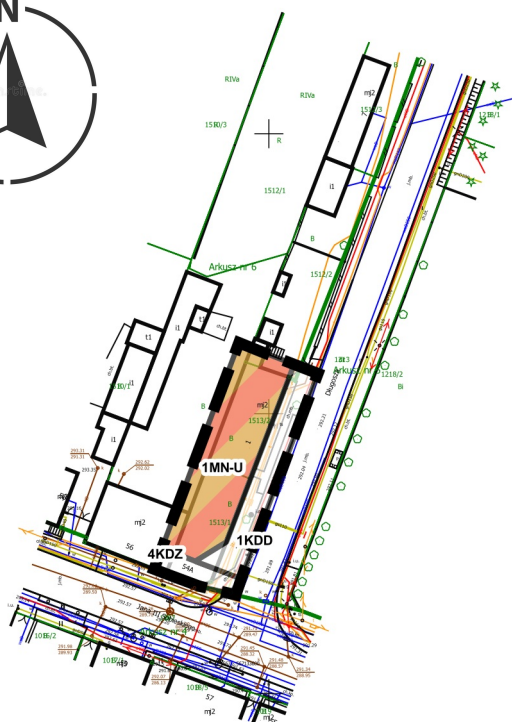
Źródło pochodzenia użytego materiału geodezyjnego i kartograficznego mapa zasadnicza w postaci wektorowej (data wykonania kopii 09.11.2022 r., licencja nr WG.6642.8017.2022_2401_P wydana przez Starostę Bedzińskiego)

Układ współrzędnych ETRS89/ Poland CS2000 Strefa VI 2177

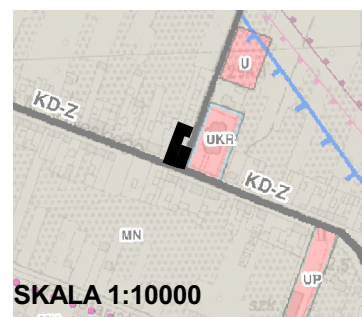




**ZAŁĄCZNIK NR 1c DO UCHWAŁY NR.....
RADY MIASTA WOJKOWICE Z DNIA.....**
**Częściowa zmiana miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Wojkowice**
SKALA 1:1000



Wyrys z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojkowice Uchwała Nr XXXI.253.2021 Rady Miasta Wojkowice z dnia 12 kwietnia 2021 r.



 granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Legenda:

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

(istniejące / projektowane)

 MN / MN obszary mieszkaniowe, zabudowa jednorodzinna i niskiej intensywności

PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY

 KD-Z drogi zbiorcze

 KD-L drogi lokalne

GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH (GZWP)

 udokumentowany GZWP 329 Zbiornik Bytom

 strefa ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej "Przelajka"

 obszary występowania udokumentowanych złóż

 Jowisz (węgle kamienne)

Legenda:

Oznaczenia elementów będących ustaleniami planu:

 granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

 nieprzekraczalne linie zabudowy

Nazwy klas przeznaczeń terenów i oznaczenia graficzne:

 MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług

 KDZ teren drogi zbiorczej

 KDD teren drogi dojazdowej

Oznaczenia elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

Cały obszar planu znajduje się w granicy:

- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 Zbiornik Bytom ID 1275;

- strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej "Przelajka";

- złoża węgla kamiennego Jowisz ID 379

Źródło pochodzenia użytego materiału geodezyjnego i kartograficznego: mapa zasadnicza w postaci wektorowej (data wykonania kopii 09.11.2022 r., licencja nr WG.6642.8017.2022_2401_P wydana przez Starostę Będzińskiego)

Układ współrzędnych
ETRS89/ Poland CS2000
Strefa VI 2177



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Wojkowice

z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Wojkowice
o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wojkowice**

**dokonuje rozstrzygnięcia wynikającego z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.)**

§ 1. 1. Do pierwszego wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożono 2 uwagi, ww. zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta Wojkowice.

2. Do drugiego wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie złożono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Wojkowice

z dnia.....2024 r.

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta
Wojkowice**

inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, **Rada Miasta Wojkowice** działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3, ustawy z dnia 8 marca 1990 r.

o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn.zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023r. poz.1270 z późn.zm.) dokonuje rozstrzygnięcia i wskazuje, iż nie przewiduje się konieczności poniesienia nakładów, wynikających z uchwalenia planu w zakresie budowy i przebudowy terenów komunikacji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Wojkowice

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Uzasadnienie
do uchwały RADY MIASTA WOJKOWICE
z dnia2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wojkowice

Przedmiotowy projekt planu stanowi realizację uchwały 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. Uchwała była podstawą do rozpoczęcia działań planistycznych oraz formalno-prawnych. I tak zawiadomiono o przystąpieniu przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz gazecie lokalnej. W ramach prac wstępnych zebrano informacje o terenie w granicach obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie użytkowania i zagospodarowania terenu, struktury własnościowej, użytków rolnych, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz uwarunkowań środowiskowych, kulturowych i formalno-prawnych.

Teren A - Rejon ulicy Gierymskiego

Analizowany teren położony jest w południowo – wschodniej części miasta Wojkowice, przy granicy z miastem Siemianowice Śląskie. Posiada powierzchnię około 4,64 ha. Północną granicę analizowanego obszaru wyznacza droga gminna – ul. Gierymskiego. Na wschód od omawianego obszaru zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków w Wojkowicach. W stanie istniejącym teren ma charakter nieużytku, porośniętego roślinnością spontaniczną, w tym głównie gatunkami trawiastymi. Lokalnie, wzdłuż granic terenu porastają drzewa oraz krzewy. Za południową granicą terenu przepływa rzeka Brynica. Przez centralną część terenu przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia. Pozostała infrastruktura techniczna, która znajduje się w granicy zmiany MPZP to sieć: ciepłownicza oraz wodociągowa (wzdłuż południowo-wschodniej granicy).

Teren B - Rejon ulicy Drzymale

Analizowany teren położony jest w północnej części miasta Wojkowice. Posiada powierzchnię około 17,8 ha. Analizowany teren stanowi obszar silnie przekształcony antropogenicznie, w stanie istniejącym ma on charakter nieużytku porośniętego roślinnością spontaniczną, w tym gatunkami inwazyjnymi, takimi jak np. nawłóć. Porastają tu także skupiska drzew oraz krzewów. Zgodnie z materiałami archiwalnymi teren ten obejmuje częściowo obszar dawnego zwałowiska. W centralnej części opracowania zmiany MPZP znajduje się droga naturalna gruntowa oraz na północ od niej zlokalizowane są ciągi ruchu pieszego i rowerowego sklasyfikowane jako ścieżki. Wzdłuż zachodniej granicy, poza obszarem opracowania przebiega ścieżka rowerowa oraz sieć telekomunikacyjna.

Teren C - Rejon ulicy Jana III Sobieskiego/Długosza

Analizowany teren położony jest we wschodniej części miasta Wojkowice. Posiada powierzchnię około 0,065 ha. W stanie istniejącym, w granicach analizowanego terenu zlokalizowany jest budynek mieszkalny o charakterze wielorodzinnym. Teren ten położony jest w sąsiedztwie terenów zabudowanych, pełniących przede wszystkim funkcje mieszkaniowe, którym towarzyszą lokalne punkty usługowe. Na wschód od analizowanego terenu znajduje się kościół p.w. św. Antoniego Padewskiego. Wschodnią granicę analizowanego obszaru stanowi droga powiatowa 4713S relacji Wojkowice – Strzyżowice - Malinowice (ul. Długosza), od strony południowej teren graniczy z drogą powiatową 4700S relacji Piekary – Wojkowice - Będzin (ul. Jana III Sobieskiego). W ciągu w/w dróg zlokalizowana jest sieć infrastruktury technicznej obejmująca sieć: gazową, wodociągową, kanalizacyjną oraz linię elektroenergetyczną niskiego napięcia. W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziano zmianę przeznaczeń części terenów – w odniesieniu do obowiązującego MPZP. Poniżej przedstawiono zakres proponowanych zmian.

Teren A: Na przeważającej części terenu, w rejonie powierzchni biologicznie czynnych, przekształconych antropogenicznie – o charakterze nieużytku, wprowadzono przeznaczenie terenu produkcji przemysłowej lub terenu elektrowni słonecznej lub terenu usług (U-PP-PEF), w rejonie terenu wskazanego w obowiązującym MPZP jako teren zabudowy produkcji i usług przemysłowych, usług magazynowo – składowych (PU); W centralnej części terenu, wprowadzono przeznaczenie – teren usług, produkcji przemysłowej lub terenu elektrowni słonecznej (U-PP-PEF), w rejonie terenu wskazanego w obowiązującym MPZP jako teren oczyszczalni ścieków (ON) – w rejonie powierzchni biologicznie czynnych; W

południowej części terenu, wprowadzono przeznaczenie terenu produkcji przemysłowej lub terenu elektrowni słonecznej lub terenu usług (**U-PP-PEF**), w rejonie terenu wskazanego w obowiązującym MPZP jako teren zieleni nieurządzonej (**ZE**) – w rejonie powierzchni biologicznie czynnych.

Teren B: Na przeważającej części terenu, w rejonie powierzchni biologicznie czynnych, przekształconych antropogenicznie, wprowadzono przeznaczenie terenu usług sportu i rekreacji lub terenu elektrowni słonecznej (**US-PEF**), w rejonie terenu wskazanego w obowiązującym MPZP jako teren zieleni nieurządzonej (**ZE**); W północno – zachodniej części terenu, w rejonie powierzchni biologicznie czynnych, przekształconych antropogenicznie, wprowadzono przeznaczenie terenu usług sportu i rekreacji lub terenu elektrowni słonecznej (**US-PEF**), w rejonie terenu wskazanego w obowiązującym MPZP jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**); W północnej części terenu, wprowadzono przeznaczenie terenu drogi zbiorczej (**KDZ**), w rejonie powierzchni wskazanych w obowiązującym MPZP jako teren zieleni nieurządzonej (**ZE**) oraz jako teren zabudowy produkcji i usług przemysłowych, usług magazynowo – składowych (**PU**).

Teren C: W ramach powyższego terenu dokonano zmiany przeznaczenia w rejonie powierzchni już w chwili obecnej zainwestowanych (zabudowanych). W analizowanych granicach wprowadzono przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenu usług (**MN-U**), w rejonie terenu wskazanego w obowiązującym MPZP jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**).

W rejonie pozostałych powierzchni, znajdujących się w granicach obszarów objętych zmianą planu miejscowego, utrzymano przyjęty w obowiązującym MPZP sposób przeznaczenia terenów.

Na analizowanym obszarze, w zakresie uzbrojenia terenu wskazuje się, że jest podłączona do miejskiego wodociągu. W zakresie kanalizacji sanitarnej znaczna część obszaru opracowania nie jest skanalizowana siecią kanalizacyjną (występują niedobory w tym zakresie). Na obszarze opracowania występują: linie napowietrzne i kablowe średniego oraz niskiego napięcia, sieć teletechniczna.

W gminie potrzeby w zakresie energii cieplnej na cele grzewcze i przygotowanie ciepłej wody użytkowej zaspokajane są przez: kotłownie lokalne, indywidualne źródła i urządzenia grzewcze na paliwa stałe, ciekłe i elektryczne (które stanowią większość na obszarze opracowania).

Na własność terenu opracowania składa się: własność prywatna (osoby prawne, osoby fizyczne), mienie gminne.

Stan istniejący, w tym istniejące zagospodarowanie terenu, uwarunkowania środowiskowe oraz analiza uwarunkowań prawnych wskazują na możliwość zainwestowania w kierunku zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowo – usługowej wskazanych w dokumencie studium uwarunkowań z koniecznością wskazań powiązań układów komunikacyjnych.

Opracowanie planu związane jest z koniecznością dostosowania zapisów planów do obowiązujących przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, ujednolicenie planów dla całego obszaru opracowania oraz uwzględnienia aktualnego stanu zagospodarowania terenu i potrzeb jego rozwoju. Mając na uwadze powyższe sformułowano cel opracowania planu: **„koncentrację zainwestowania i dostosowanie zagospodarowania i form obiektów do wymogów krajobrazu i otoczenia”**.

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewiduje się wprowadzenie następujących przeznaczeń terenów:

- 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.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wojkowice w granicach określonych uchwałą Nr XLVII.407.2022 Rady Miasta Wojkowice jako opracowanie planistyczne jest powiązany przede wszystkim z następującymi dokumentami: *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Wojkowice, przyjęty uchwałą XXXVI/313/2013 Rady Miasta Wojkowice, z dnia 26 lutego 2013 r.; Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wojkowice, przyjętym uchwałą nr XXXI.253.2021 Rady Miasta Wojkowice z dnia 12 kwietnia 2021 r.; Planem*

Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ (przyjętego uchwałą Sejmiku Województwa Śląskiego Nr V/26/2/20016 z dnia 29 sierpnia 2016 r.); Strategia Rozwoju Województwa Śląskiego "Śląskie 2020+" (przyjętej uchwałą Nr IV/38/2/2013 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 1 lipca 2013 r.); Koncepcja Przestrzennego zagospodarowania Kraju 2030.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania realizuje ustalenia zawarte w obowiązującym ustawodawstwie (wymienionym w pkt. 1.2), a także wskazania ujęte w obowiązującym *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego*. Projektowane przeznaczenia terenów nie stoją w sprzeczności z kierunkami przyjętymi w obowiązującym SUiKZP. Na mocy planu, zaproponowano wprowadzenie przeznaczeń terenów, w rejonie których, możliwe będzie lokalizowanie przedsięwzięć, zaliczanych zgodnie z *Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko*, do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko. W ramach terenów o przeznaczeniu **US-PEF** i **U-PP-PEF**, dopuszczono lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego. Realizacja przedsięwzięcia jakim jest zabudowa systemami fotowoltaicznymi, przy założeniu jej powierzchni nie mniejszej niż 1 ha na terenach położonych poza obszarowymi formami ochrony przyrody, zaliczana jest zgodnie z w/w *Rozporządzeniem*, do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, a zatem wymaga uzyskania stosownych decyzji administracyjnych. Warunki określone w w/w rozporządzeniu, tj. lokalizacja poza obszarami chronionymi na mocy ustawy o ochronie przyrody oraz minimalna powierzchnia przedsięwzięcia, zostały spełnione dla proponowanych przeznaczeń. O konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach decyduje odpowiedni organ administracji. Wszelkie rozwiązania techniczne i technologiczne oraz rozwiązania mające na celu ochronę zasobów środowiska, w tym ewentualne działania kompensujące, winny zostać przedstawione przez Inwestora, na etapie sporządzania oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej inwestycji. W granicach **Terenu B** wskazuje się na obecność zwałowiska, w rejonie którego przewidziano realizację nowych form zainwestowania. W rejonie zwałowiska, przed realizacją nowych form zainwestowania, obejmujących wprowadzenie obiektów kubaturowych bądź elementów infrastruktury, należałoby ustalić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Stan środowiska w granicach analizowanych terenów jest wypadkową oddziaływania zarówno czynników lokalnych, jak i zewnętrznych oraz ich wzajemnych powiązań. Omawiane tereny położone są w granicach administracyjnych miasta Wojkowice. W stanie istniejącym obejmują zarówno powierzchnie wolne od zainwestowania, przekształcone antropogenicznie - położone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz infrastruktury drogowej jak i obszary już zabudowane (**Teren C**). Obszar miasta na przestrzeni lat podlegał presji antropogenicznej. Oddziaływanie na lokalne środowisko związane było z rozwojem osadnictwa, rolnictwa czy przemysłu wydobywczego – o czym świadczy dawne zwałowisko zlokalizowane w rejonie **Terenu B**.

Zgodnie z aktualnymi danymi prezentowanymi przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy (stan na lipiec 2023 r.), w podłożu geologicznym analizowanych terenów wskazuje się na występowanie złóż kopalin, tj.: złoża węgla kamiennego „Jowisz” (ID MIDAS 379) – **Teren A, B, C**; złoża węgla kamiennego „Wojkowice” (ID MIDAS 7323) – **Teren B**.

W stanie obecnym eksploatacja w/w złóż została zaniechana, tym samym nie wyznacza się tu obszarów i terenów górniczych. Zgodnie z informacjami zawartymi w SUiKZP, niewielki północno – wschodni fragment **Terenu B**, położony jest w zasięgu proponowanego użytku ekologicznego o nazwie „Kamieniołom w Żychcicach”. Granicę proponowanego obszaru chronionego uwzględniono w projekcie planu. Propozycja ustanowienia w/w użytku spowodowana jest występowaniem cennych przyrodniczo siedlisk, w tym m.in. muraw ciepłolubnych oraz zarośli o charakterze ciepłolubnych zbiorowisk okrajkowych, tzw. czyżni, które wykształciły się w rejonie pobliskiego dawnego kamieniołomu. W rejonie kamieniołomu zlokalizowany jest ponadto niewielki zbiornik, stanowiący siedlisko płazów. W granicach **Terenu B**, powierzchnie pozostające w zasięgu proponowanego użytku ekologicznego, mają charakter nieużytków, porośniętych głównie niską roślinnością spontaniczną. Obszar ten zlokalizowany jest poza zasięgiem dawnego kamieniołomu, gdzie przede wszystkim wskazuje się na występowanie cennych przyrodniczo siedlisk. W przypadku realizacji dokumentu, w zasięgu w/w proponowanego obszaru chronionego – pozostającego w granicach **Terenu B**, możliwy będzie rozwój terenu drogowego oraz terenu związanego ze sportem i rekreacją bądź terenu elektrowni słonecznej. Wprowadzenie nowego zainwestowania, związane będzie z potencjalną ingerencją w powierzchnię terenu, a co za tym idzie, z przekształceniem występujących tu siedlisk przyrodniczych. Jak wspomniano powyżej, obszar pozostający w zasięgu **Terenu B** nie obejmuje dawnego kamieniołomu, gdzie koncentrują się cenne siedliska, niemniej przed ewentualną realizacją nowego zagospodarowania, korzystne byłoby potwierdzenie bądź wykluczenie

występowania cennych gatunków w granicach terenu objętego zmianą planu. Należy także podkreślić, iż w rejonie **Terenu B**, pozostającego w zasięgu planowanego użytku, w ramach przeznaczenia **US-PEF**, dopuszczono lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego. Realizacja w/w przedsięwzięcia zaliczana jest, do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko i może wymagać uzyskania stosownych decyzji administracyjnych – w zależności od powierzchni terenu przeznaczonego pod elektrownię słoneczną.

Przeanalizowano również zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stopień zgodności obu dokumentów – studium i opracowany mpzp, który został rozpatrzony pod kątem oceny czy zapisy projektu planu „nie naruszają ustaleń” studium. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego realizuje zapisy Studium mając na względzie, iż jest to dokument kierunkowy, gdzie zasady zagospodarowania przestrzennego zostały utrzymane z honorowaniem lokalnych uwarunkowań. MPZP w zakresie wskazanym jw. sporządzony został w sposób prawidłowy i nieszkodliwy dla mieszkańców na terenie objętym projektem. Zapisy umożliwiają prawidłowe realizacje projektów architektonicznych oraz realizacje odnawialnych źródeł. Przyjęto rozwiązania w zakresie parametrów zabudowy (wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy), wskaźniki miejsc postojowych przyjęto jako niesprzeczne z parametrami określonymi w studium z uwzględnieniem obowiązującego planu.

Plan zawiera wszystkie wymagane prawem pozytywne opinie i uzgodnienia. W trakcie opiniowania i uzgadniania wprowadzono korekty do planu w zakresie : *urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, gdzie na skutek ponownej analizy „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wojkowice” przyjętego uchwałą Nr XXXI.253.2021 Rady Miasta Wojkowice z dnia 12 czerwca 2021 r. str 101 i zapisów cyt. poprawa stanu środowiska poprzez lokalizację inwestycji w zakresie odnawialnych źródeł energii wnioski: należy dążyć do przechodzenia na ekologiczne źródła pozyskiwania energii; sposób realizacji: w niniejszym studium wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - fotowoltaika; skorygowano zakres mocy na 100 kW; uporządkowania zapisów § 5 w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania i krajobrazu; doprecyzowania zapisów dla stref od cmentarza.*

Na skutek uwag oraz możliwości prawnych zakres wskazań w zakresie *urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii tj. 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. przyjęto stosowne rozwiązania zgodnie z oczekiwaniami inwestorów.*

Reasumując Plan jest merytorycznie uzasadniony i zgodny z ustaleniami studium, sporządzono go zgodnie z wymaganiami art. 17 oraz art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie wykonano wszystkie czynności formalno-prawne tj. ogłoszenia do gazety, rozpatrzenia wniosków, uzgadnianie i opiniowanie projektu planu, dwukrotne wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko wraz z 2-krotną dyskusją publiczną, ze wskazaniem na możliwość zgłoszenia uwag do planu.

Projekt planu został wykonany w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr 1a, załącznik nr 1b oraz załącznik nr 1c zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 –4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uwzględnienie:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń mpzp projektu planu miejscowego §4 oraz §5, §7, §8, §9, §11 uchwały oraz zapisów rysunku planu;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń projektu planu miejscowego §5 oraz §7, §8, §9 uchwały, a także ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń mpzp projektu planu miejscowego §5 uchwały.

Na terenie nie występują obszary chronione z tytułu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W obszarze opracowania nie występowała konieczność sporządzenia wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne czy nierolne.

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wskazano ze względu na brak występowania

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, które zostały spełnione między innymi poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach zgodnie z przepisami ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

Dopuszczenie lokalizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków w treści § 9 oznacza możliwość ich realizacji zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. O utrzymaniu czystości i porządku w gminach, gdzie organ dokonuje oceny przesłanki o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 u.c.p.g. przewidującej możliwość wybudowania przydomowej oczyszczalni ścieków w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona.

W zakresie ochrony powietrza obowiązuje nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła spełniających standardy czystości powietrza;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni, które zostały spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy uwzględniając istniejące zagospodarowania i przyszłe wykorzystania terenu;

Ponadto dla wskazanych terenów ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 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**.

Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki stanowią dochód własny gminy Wojkowice;

7) prawa własności, które zostały spełnione poprzez wykorzystanie własności:

-publicznej pod inwestycje celu publicznego zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania oraz umożliwiając rozwój inwestycji celu publicznego przy realizacji infrastruktury technicznej;

-prywatnej pod inwestycje zabudowy wskazanej planem z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności w sposób zgodny z polityką zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i struktury własności na dzień tworzenia planu;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, które zostały spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) potrzeb interesu publicznego, które zostały spełnione poprzez wskazanie w ustaleniach planu obszarów przeznaczonych na cele publiczne oraz tereny komunikacji (w zakresie dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę) wyznaczane w sposób zapewniający ciągłość systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej oraz tereny infrastruktury technicznej.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, które zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w uchwale. W planie nie wprowadzono ograniczeń

dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, które zostały spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków oraz **uwag do projektu planu miejscowego**.

-ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało umieszczone na stronie internetowej Urzędu Miejskiego (BIP), w prasie lokalnej, na tablicach o przystąpieniu do sporządzenia ww. projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

-umożliwienie składania wniosków mieszkańcom, gdzie złożono w terminie 1 wniosek rozstrzygnięty pozytywnie zgodnie z możliwościami ustalonymi w dokumencie Studium.

W ramach opiniowania i uzgadniania planu wymaga się uzyskanie opinii i uzgodnień stosownych organów. Plan zawiera wszystkie wymagane prawem pozytywne opinie i uzgodnienia.

Możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego odbyła się poprzez:

Wyłożenie: o wyłożeniu projektu miejscowego planu tut. organ ww. ogłosił obwieszczenie o wyłożeniu w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń. Wyłożenie miało miejsce w dniach od 4 września 2023 r. do 2 października 2023 r. uwagi do dnia 16.10.2023 r. z debatą w dniu 28.09.2023 r. w Urzędzie Miasta Wojkowice, ul. Jana III Sobieskiego 290a, 42-580 Wojkowice w godzinach od 15⁰⁰ do 16⁰⁰. Do projektu mpzp zostało złożonych 2 uwagi. Na skutek uwzględnienia uwag ponowiono wyłożenie w dniach od 13 listopada 2023r. do 11 grudzień 2023r. z możliwością składania uwag do dnia 29 grudnia 2023r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu została przeprowadzona w dniu 23 listopada 2023r. w Urzędzie Miasta Wojkowice, ul. Jana III Sobieskiego 290a, 42-580 Wojkowice w godzinach od 15⁰⁰ do 16⁰⁰.

Do drugiego wyłożenia nie wpłynęły uwagi.

Uwagi zostały rozpatrzone w „WYKAZ-ie UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WOJKOWICE_407”.

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych, która została spełniona poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego przez Pracowników UG oraz Projektanta planu.

Dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, zostało spełnione poprzez zapisy planu dotyczące zasad przebudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę oraz dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dokumentem jw. plan przewiduje nakłady wynikające z uchwalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej (dróg gminnych wraz niezbędną infrastrukturą typu sieci wodociągowe, oświetlenie). **Nie przewiduje się konieczności poniesienia nakładów, wynikających z uchwalenia planu w zakresie budowy i przebudowy terenów komunikacji.**

W związku z wejściem w życie z dniem 18 listopada 2015 r. ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, która wprowadziła wiele istotnych zmian do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mającej wpływ na uzasadnienie do uchwały mpzp tut. organ przeprowadził analizę:

I.Wskazanych planem przeznaczeń w kontekście efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz watorów ekonomicznych przestrzeni. Plan nie przewiduje nowych struktur przestrzennych. Stan techniczny sieci jest dobry.

Zasilanie w energię elektryczną do istniejącej zabudowy odbywa się siecią średniego napięcia 15kV. Na przedmiotowym obszarze obecnie w części występuje sieć teletechniczna, jako sieci napowietrzne, ziemne, kanałowe, linie światłowodowe.

Obsługa komunikacyjna obszaru w sposób maksymalny wykorzystuje istniejący układ dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDZ** – teren drogi zbiorczej, **KDD** – teren drogi dojazdowej. Zaproponowane szerokości dróg w liniach rozgraniczających dróg umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Reasumując obszar planu jest przygotowany do pełnienia funkcji wskazanych powyżej, jako obszar posiadający dostęp do komunikacji, sieci infrastruktury technicznej adekwatny do realizacji określonej zabudowy. Tym samym teren spełnia wymagania art. 1 ust. 2-4.

II. Zgodności mpzp z wynikami Analizy opracowanej zgodnie z art. 32 ust. 1.

III. Plan spełnia potrzeby uniwersalnego projektowania zgodnie z Ustawą z dnia 19.07.2019 r. O zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Tut. Organ na dzień opracowania niniejszego planu nie ma uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Wojkowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy. Stwierdza się, iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wojkowice nie wymaga aktualizacji. Miasto zaktualizowało dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wojkowice, zatwierdzone uchwałą Nr XXXI.253.2021 Rady Miasta Wojkowice z dnia 12 czerwca 2021 r. Analiza dokumentu studium nie wskazuje na obszarze opracowania na realizację zadań ponadlokalnych. Wskazano konieczność ochrony przyrody oraz wyznaczono proponowane tereny pod nową zabudowę. Ww. projekt planu jest kompatybilny z dokumentem jw. oraz z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego, gdzie wskazano na szereg ustaleń ogólnych odnoszących się do sposobu kształtowania zagospodarowania przestrzennego. Dokument analizy Studium zawiera bilanse terenów uwzględniających ocenę uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych. Dokonana w studium analiza i bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wskazuje na zasadność wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych zgodnie z ww. dokumentem Studium. Tereny inwestycyjne wskazane planem nie wymagają nakładów ze strony gminy, w zakresie dostępu do dróg publicznych lub infrastruktury technicznej. Reasumując należy stwierdzić, iż wskazane w studium tereny inwestycyjne zostały wyznaczone w mpzp w sposób rzetelny, jako kontynuacja rozwoju przestrzennego gminy.

Mając na uwadze powyższe **przyjęcie uchwały jest zasadne.**