

URZĄD MIASTA  
42-580 Wojkowice  
ul. Jana III Sobieskiego 290a  
tel. (32) 769-50-66 fax (32) 769-50-73

Wojkowice, dnia 28.02.2022r.

Gmina Wojkowice

**WYPIS Z**

**„MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WOJKOWICE”**

Uchwała Nr XXXVI/313/2013 Rady Miasta w Wojkowicach z dnia 26 lutego 2013r.  
oraz Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Uchwała Nr L.482.2014 Rady  
Miasta w Wojkowicach z dnia 26 maja 2014 roku i Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania  
Przestrzennego Uchwała Nr XXXVI.302.2021 Rady Miasta w Wojkowicach z dnia 04 października  
2021 roku

Przeznaczenia dla działki nr **2137/1** w obrębie WOJKOWICE w obszarze miejscowego planu  
XXXVI/313/2013 oznaczono następującym/i symbolem/ami i opisem/ami:

- B3/34ON - tereny oczyszczalni ścieków
- B3/37ZE - tereny zieleni nieurządzonej
- SOC2 - zasięg stu pięćdziesięciu metrów od terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia  
podstawowego ZC
- 07KDZ - tereny dróg zbiorczych
- B3/35ZE - tereny zieleni nieurządzonej
- NLZ - nieprzekraczalna linia zabudowy

**Fragmenty uchwały nr: XXXVI/313/2013**

**§ 4**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć komplet ustaleń będących przedmiotem niniejszej uchwały;

- 3) mapie – należy przez to rozumieć mapę zasadniczą w skali 1:1000, gromadzoną w państwowym zasobie geodezyjno - kartograficznym;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię ograniczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 6) strefach – należy przez to rozumieć obszary indywidualnie wyznaczane na rysunku planu, wewnątrz których, dla wszystkich działek lub ich części, plan ustala dodatkowe uwarunkowania zgodne z przedmiotem i problematyką, którą dana strefa wprowadza do ustaleń planu;
- 7) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (j. t. Dz. U. 2012 poz. 647 z późn. zm.);
- 8) działce – należy przez to rozumieć działkę gruntu, o której mowa w art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami);
- 9) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy art.2 pkt.12;
- 10) gospodarstwie rolnym – należy rozumieć zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 803) jako gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego;
- 11) obowiązujących przepisach związanych z ochroną środowiska i przyrody – należy przez to rozumieć:
- a) ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późniejszymi zmianami),
- b) ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. nr 151 poz. 1220 z 2009r. z późniejszymi zmianami),
- c) ustawę 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 (Dz. U. z 2008 r. nr 199 poz. 1227 z późniejszymi zmianami), wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 12) obowiązujących przepisach związanych z ochroną zabytków – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.

U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami) wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

13) obowiązujących przepisach związanych z odpadami – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21) wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

14) obowiązujących przepisach związanych z prawem budowlanym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późniejszymi zmianami) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

15) obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 145 z późniejszymi zmianami) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

16) obowiązujących przepisach związanych z gospodarką nieruchomościami – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

17) obowiązujących przepisach związanych z drogami – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 19 poz. 115 z późniejszymi zmianami) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

18) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć:

a) tereny dróg, w tym ulice, place, skwery, ścieżki piesze i rowerowe,

b) tereny zieleni ogólnomiejskiej urządzonej, takie jak: parki, tereny sportowo – rekreacyjne otwarte,

c) części działek, w tym działek budowlanych przeznaczonych i służących do realizacji celów publicznych, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w formie: dojść, dojazdów, dziedzińców, parkingów, zieleni urządzonej, ogrodów,

d) obszary przestrzeni publicznej rozumiane zgodnie z ustawą;

19) otaczającym krajobrazie – należy przez to rozumieć ogół cech przyrodniczych i antropogenicznych wyróżniających określony teren, zespół typowych cech danego terenu, przy czym teren w tym przypadku rozumiany jest jako obszar o promieniu trzykrotnego najdłuższego boku działki poddawanej analizie krajobrazowej;

20) elementach systemu identyfikacji miejskiej – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla danego rejonu miasta, usystematyzowane elementy zewnętrznej informacji kierunkowej i ogólnej, mające na celu ułatwienie komunikacji i orientacji w przestrzeni miejskiej, takie jak reklamy kierunkowe, słupy i tablice ogłoszeniowe, gabloty i urządzenia informacyjne oraz wystawiennicze;

21) krótkoterminowym wydarzeniu - należy przez to rozumieć wydarzenie mające charakter publiczny, związane z działalnością miasta, jego organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne, gospodarcze nie trwające dłużej niż 14 dni;

22) istniejącej działce lub zabudowie lub budynku lub budowli – należy przez to rozumieć działki, budynki lub budowle występujące na mapie zasadniczej i ewidencyjnej gruntów a także budynki w budowie i te, dla których wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę przed wejściem planu w życie;

23) nowej działce lub zabudowie lub budynku lub budowli – należy przez to rozumieć działki wydzielane, a także budynki i budowle, dla których decyzje podziałowe i o pozwoleniu na budowę będą wydawane w trybie niniejszego planu;

24) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć główne przeznaczenie budynków i terenu, występujące na więcej niż 50% powierzchni budynków i każdej działki budowlanej;

25) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć dodatkowe, wymienione z nazwy przeznaczenie budynku i terenu, które towarzyszy lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe budynku i terenu z zastrzeżeniem, iż obowiązują dla niego takie same ustalenia, w tym w szczególności nakazy, zakazy oraz wskaźniki urbanistyczne, jak dla przeznaczenia podstawowego;

26) przynależnym zagospodarowaniu terenu – należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego mogą zaistnieć, o ile nie są wykluczone lub inaczej regulowane w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu:

a) drogi, w tym drogi wewnętrzne, powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,

b) powierzchnie zieleni, zieleń wysoka i średnia, urządzona i nieurządzona, w tym ogrody przydomowe, a także zieleń towarzysząca obiektom budowlanym oraz budowlom w tym zieleń izolacyjna,

c) miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, mała architektura, zadaszenia, pergole, tarasy,

d) budowie terenowe, takie jak podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, ogrodzenia,

e) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną, wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej,

f) szyldy określające prowadzoną na terenie działalność gospodarczą nie stanowiące reklamy;

27) usługach publicznych – należy przez to rozumieć zadania o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze usług powszechnie dostępnych, na przykład: usługi administracji, służby zdrowia, sportu i rekreacji, nauki, oświaty w tym przedszkola, żłobki; obiekty związane z działalnością organizacji społecznych, politycznych, kulturalnych, a także obiekty kultu religijnego;

28) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;

29) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których bryła jest usytuowana niezależnie od pozostałej zabudowy, stanowiąc budynki wolnostojące, nie tworzące pierzei;

30) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których jedna ze ścian zewnętrznych przylega, w całości lub w części, do drugiego budynku, a pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie, przy czym obie części budynku nie muszą być lustrzanym odbiciem;

31) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których dwie ściany zewnętrzne przylegają, w całości lub w części, do sąsiednich budynków, a dwie stanowią przednią (wejściową) i tylną elewację;

32) zieleni urządzonej- należy przez to rozumieć roślinność komponowaną pod względem funkcjonalnym i plastycznym, taką jak parki, zieleńce, promenady itp.;

33) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach, szyldem lub elementem systemu identyfikacji miejskiej;

34) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, których nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany budynków, bez uwzględniania schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, a także: wykuszy, balkonów, loggii, ryzalitów, gzymsów oraz ocieplenia wraz z tynkiem

wykonanego na istniejącym budynku, wystających poza obrys przedmiotowej linii zgodnie z warunkami technicznymi;

35) procencie terenów biologicznie czynnych – **Pb** - należy przez to rozumieć wyrażony w % iloraz sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych położonych w granicach działki budowlanej do powierzchni działki budowlanej;

36) procencie terenów zabudowanych – **Pz** - należy przez to rozumieć wyrażony w % iloraz: sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów, wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej, do powierzchni lub części powierzchni tej działki budowlanej położonej w granicach przedmiotowego terenu;

37) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:

a) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami: wysokość liczoną w metrach od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu,

b) w przypadku budynków: wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, określoną za pomocą dwu łącznie obowiązujących parametrów: nieprzekraczalnej ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i maksymalnej, liczonej w metrach wysokości budynku;

38) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu od 0 do 10°;

39) froncie działki budowlanej – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej przyległą do drogi z której odbywa się wjazd na działkę budowlaną.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, definicje i określenia należy rozumieć zgodnie z ich brzmieniem ustalonym w przepisach prawa lub w przypadku braku ich ustawowych definicji - zgodnie z ich potocznym brzmieniem.

(...)

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

#### **§ 6**

W planie z uwagi na ochronę ład przestrzennego obowiązują następujące ustalenia:

1) dla istniejącego zagospodarowania i istniejącej zabudowy na działce budowlanej:

a) w przypadku odbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy w rzucie istniejącym dopuszcza się odstępstwo od ustalonych dla przeznaczenia podstawowych parametrów i wskaźników za wyjątkiem nieprzekraczalnej wysokości zabudowy określonej w metrach,

b) w przypadku przekroczenia parametru powierzchni zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o 10% na polepszenie warunków technicznych istniejących budynków, to jest na przykład na dobudowę wind, schodów, ganków, łazienek,

c) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym ustanowionym w przepisach niniejszej uchwały – tereny objęte planem pozostaną w dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu,

d) dopuszcza się podniesienie standardu istniejącego zagospodarowania, wymianę kubatury oraz zmianę sposobu użytkowania w ramach tej samej funkcji, niezależnie od przeznaczenia podstawowego,

e) w przypadku zmiany sposobu użytkowania obowiązuje nakaz zagwarantowania 1 miejsca parkingowego, niezależnie od przeznaczenia podstawowego;

2) nakazuje się kształtowanie zabudowy w sposób i przy użyciu materiałów gwarantujących uzyskanie wysokiego standardu rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych;

3) w zakresie lokalizowania zabudowy w terenach o symbolu MN i MNU od granicy działki ustala się:

a) zakaz zabudowy w odległościach mniejszych niż 4,0 m w przypadku ścian z oknami i 3,0 m przy ścianach bez okien w przypadku działek budowlanych o szerokości frontu działki budowlanej większej niż 20,0 m,

b) dopuszczenie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 1,5 m w przypadku działek budowlanych o szerokości frontu działki budowlanej większej niż 16,0 m i mniejszej niż 20,0 m,

c) dopuszczenie zabudowy w granicy działki w przypadku działek budowlanych o szerokości frontu działki budowlanej od 10,0 m do 16,0 m;

4) w przypadku pozostałych terenów, w odniesieniu do lokalizowania budynku od granicy działki budowlanej obowiązują przepisy związane z prawem budowlanym, z jednoczesnym zakazem zabudowy w granicy działki budowlanej;

5) ustala się zakaz lokalizacji: wolno stojących parterowych budynków gospodarczych, wiat i altan o pow. do 25,0 m<sup>2</sup>, a także tymczasowych obiektów budowlanych w granicach terenów o symbolach: R, ZL, ZLd, oraz w sąsiedztwie wód położonych w granicach



terenów o symbolach **WS** dla obiektów i budowli nie wymagających pozwolenia na budowę, a jedynie zgłoszenia, jeśli z tekstu uchwały nie wynika inaczej;

6) nakazuje się wkomponowanie w otaczający krajobraz urządzeń i budowli należących do inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;

7) 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;

8) dopuszcza się stosowanie indywidualnych elementów dachowych, w tym: dachów naczółkowych i przyczółkowych, lukarn, facjat, szczytów, przeszkleń i okien połaciowych, oranżerii i ogrodów zimowych;

9) gabaryty obiektów określone są w ustaleniach szczegółowych przy pomocy parametrów: wysokości zabudowy, procentu terenów zabudowanych, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, geometrii dachów.

## § 7

Dla nowych i przebudowywanych obiektów należy stosować materiały i kolorystykę, taką jak:

1) elewacje budynków:

a) tynki, cegła licowa, ceramiczne materiały licowe, kamień, drewno, szkło, elementy stalowe,

b) zakaz zewnętrznych okładzin z tworzyw sztucznych, blach trapezowych, zakaz nie obejmuje obiektów o przeznaczeniach: **TI** oraz obiektów infrastruktury technicznej;

2) pokrycia dachowe budynków: dachówka, blacha płaska, blachodachówka, gont bitumiczny - ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów budynków gospodarczych, budynków pomocniczych w tym garaży oraz pozostałych budynków o dachach płaskich;

3) kolorystyka elewacji pastelowa, pokrycia dachowego odcienie czerwieni, brązu, szarości, czarna.

## § 8

1. Na całym obszarze objętym planem mogą być realizowane elementy systemu identyfikacji miejskiej.



2. W zakresie realizacji reklam ustala się następujące warunki:

- 1) w ramach wszystkich terenów objętych planem zakazuje się lokalizacji reklam, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **UU, MNU, MWU, UA, P, PU** z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;
- 2) ustalenia pkt 1 nie obowiązują w stosunku do reklam związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami;
- 3) ustalenia pkt 1 nie obowiązują w stosunku do reklam, dla których do dnia wejścia w życie planu, wydano ostateczne decyzje lub przyjęto zgłoszenia; w przypadku ich przebudowy lub zmiany lokalizacji zaczynają obowiązywać ustalenia pkt 1.

## **Rozdział 4**

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

#### **§ 9**

1. W planie, z uwagi na ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zakazuje się, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń ust.1, lokalizacji nowych przedsięwzięć:

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem terenów o symbolach: **F1/1P, F1/2OT, F1/6PU, F4/3PU, F4/5PU, B1/9P, B1/14P, B2/1P, B3/28PU, B3/29PU, B3/33PU, B3/34ON** oraz z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, w tym infrastrukturą telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, przedsięwzięć związanych ze sportem i rekreacją, cmentarzami, prowadzoną rolniczą działalnością produkcyjną, realizacją dróg, usługami obsługi komunikacji, usługami transportu, infrastruktury technicznej i zabezpieczenia terenu, pod warunkiem dotrzymania wszelkich ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

2) zakazuje się lokalizacji, od dnia wejścia w życie planu w granicach terenów mieszkaniowych o symbolu **MN, MNU** przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych w poszczególnych terenach przeznaczeń związanych z obsługą samochodową, a także z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, w tym infrastrukturą telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, realizacji dróg, infrastruktury technicznej i zabezpieczenia terenu.

2. Zakazuje się jakiegokolwiek działalności związanej z trwałym: składowaniem, gromadzeniem odpadów, za wyjątkiem terenów o przeznaczeniach **OT i ON**.

3. Zakazuje się jakiejkolwiek działalności związanej ze: składowaniem, gromadzeniem, przetwarzaniem lub wytwarzaniem wyrobów z materiałów odzyskiwanych z odpadów, za wyjątkiem terenów o przeznaczeniach **P**, **OT** i **ON**.

4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:

1) nakazuje się spełnianie warunków w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza, w tym hermetyzację procesów technologicznych oraz stosowanie urządzeń chroniących środowisko w celu ograniczenia emisji do powietrza;

2) nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych, o niskiej zawartości związków siarki i popiołu oraz technologii gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych stężeń w powietrzu oraz w gazach wylotowych.

5. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do przeznaczeń terenów wynikających z przepisów ochrony środowiska;

2) ustala się, iż ochronie przed hałasem w oparciu o obowiązujące przepisy związane z ochroną środowiska i przyrody podlegają tereny, nieruchomości i działki przeznaczone pod:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone symbolem **MN**,

b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, oznaczone symbolem **MNU**,

c) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczone symbolem **MW**,

d) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, oznaczone symbolem **MWU**,

e) zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, oznaczone symbolem **UO**.

6. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem, dla przedsięwzięć mogących prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych, takich jak: stacje paliw, parkingi wprowadza się wymóg zabezpieczenia inwestycji przed przenikaniem zanieczyszczeń, stosownie do lokalnych warunków hydrogeologicznych.

7. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska dopuszcza się niwelację terenów masą ziemną i skalną powstającą podczas robót przygotowawczych i eksploatacyjnych.

8. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

- 1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni;
  - 2) nakazuje się, aby przy trasowaniu i projektowaniu nowych dróg publicznych uwzględnić w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi:
    - a) utworzenie pomiędzy chodnikiem a jezdnią pasa zieleni towarzyszącej w postaci żywopłotu lub pasa trawnika,
    - b) rezerwowanie terenu na lokalizację ścieżek rowerowych;
  - 3) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów z nakazem kompensacji przyrodniczej.
9. W ramach wszystkich terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.
- (...)

## Rozdział 7

### Ustalenia szczegółowe

**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów**

(...)

## § 29

Ustalenia planu dla terenów o symbolu przeznaczenia podstawowego **ZE**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zieleni nieurządzonej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakazy:
  - a) zachowania i utrzymania flory i fauny o charakterze siedlisk naturalnych,
  - b) zagospodarowania terenu nieutrudniającego odpływu wód powodziowych,
  - c) dla dopuszczonej zabudowy obowiązują następujące parametry:
    - maksymalny procent terenów zabudowanych – **Pz** – 30%,
    - minimalny procent terenów biologicznie czynnych – **Pb** – 40%,

- maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,

- geometria dachu: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;

3) zakazy:

a) lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dopuszczonej oraz publicznej infrastruktury telekomunikacyjnej;

4) dopuszczenia:

a) zachowanie i rozbudowa istniejącej zabudowy w gospodarstwach rolnych,

b) gospodarstwa rolne,

c) nową zabudowa jednorodziną rozproszoną, wyłącznie w granicach działek gruntu budowlanego oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem — „B”, zurbanizowanych terenów przemysłowych oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem — „Ba” oraz zurbanizowanych terenów niezabudowanych, oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem — „Bp”, zgodnie ze stanem prawnym z dnia uchwalenia planu, przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu,

d) lokalizacja obiektów i budowli związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną oraz mostów i kładek,

e) regulacja przebiegu wód powierzchniowych w sposób nie powodujący utraty ich naturalnego charakteru, wyłącznie w miejscach wynikających z opinii hydrologicznych i wymogów ochrony przeciwpowodziowej,

f) drogi wewnętrzne,

g) lokalizacja ogólnodostępnych parkingów dla samochodów osobowych,

h) w terenie o symbolu **A14/9ZE** obiekty z funkcją usług sportu i rekreacji.

i) stacje uzdatniania wody w terenie oznaczonym symbolem **B3/25ZE**.

(...)

## § 37

Ustalenia planu dla terenów o symbolu przeznaczenia podstawowego **ON**:

1) podstawowe przeznaczenie: oczyszczalnia ścieków wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczone przeznaczenie terenu: usługi, w tym usługi komunalne typu schronisko dla zwierząt, obiekty, budowle i urządzenia technologiczne;

4) nakazy:

a) utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania terenów,

b) zagwarantowanie dostępu – dojazdu, dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania,

c) odgrodzenie terenów od terenów przyległych;

g) nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 12,0 m z dopuszczeniem zwiększenia wysokości ze względów technologicznych maksymalnie do 100 m,

i) adaptacja, przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń zgodnie z przyjętą technologią;

b) geometria dachu: łukowe, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu do 80° – indywidualne,

d) maksymalny procent terenów zabudowanych –  $P_z$  – 95%,

e) minimalny procent terenów biologicznie czynnych –  $P_b$  – 5 %,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,

g) minimalna intensywność zabudowy 0,01,

h) lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 1 miejsca parkingowego;

5) zakazy:

a) zwiększenia zasięgu terenów o przeznaczeniu **ON** poza granice wynikające z zasięgu obecnego wyznaczonego na rysunku planu terenu;

6) dopuszczenia: stopniowa rekultywacja terenu z przeznaczeniem go na zieleń.

(...)

## § 39

Ustalenia planu dla terenów o symbolu przeznaczenia podstawowego **KDG, KDZ, KDL, KDD**:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: odpowiednio tereny dróg publicznych klasy głównej, tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, tereny dróg publicznych klasy lokalnej, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dla poszczególnych klas dróg na rysunku planu określono liniami rozgraniczającymi szerokości dróg od 10,0 do 150,0 m, przy czym określone szerokości gwarantują utrzymanie na całej szerokości drogi parametrów, które wynikają z przepisów o drogach, a określone zostały dla poszczególnych klas to jest:

a) dla dróg klasy głównej **KDG** 25,0 m,

b) dla dróg klasy zbiorczej **KDZ** 20,0 m,

c) dla dróg klasy lokalnej **KDL** 12,0 m,

d) dla dróg klasy dojazdowej **KDD** 10,0 m;

3) zakazy :

a) realizacji nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi - nie dotyczy obiektów budowlanych dopuszczonych na mocy przepisów o drogach, w tym m.in.: wiat, zadaszeń i kiosków lokalizowanych w miejscach przystanków komunikacji zbiorowej;

4) dopuszczenia :

a) uzupełniające przeznaczenie lub sposoby zagospodarowania – budowle dopuszczone w trybie przepisów o drogach, zieleń towarzysząca budowlom, w tym zieleń izolacyjna, elementy uzbrojenia i wyposażenia technicznego,

b) realizacja infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,

c) miejsca parkingowe wzdłuż dróg klasy **KDD, KDZ,**

d) lokalizacji podziemnego parkingu i innych podziemnych pomieszczeń użytkowych lub technicznych,

e) wykonanie prac remontowych, regulacyjnych i konserwatorskich na wodach powierzchniowych płynących w celu zapewnienia ich ciągłości.

(...)

## Rozdział 9

## Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

### § 42

1. W granicach wszystkich terenów wydzielen nowych działek w tym łączeń, scaleń i podziałów, należy dokonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami i zasadami wymienionymi w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów.
2. Dla terenów wyznaczonych w planie, dla których nie wskazano minimalnych szerokości frontów działek oraz minimalnych powierzchni wydzielania nowych działek, nowo wydzielane działki w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek i powierzchni odpowiednio co najmniej 10 m i co najmniej 400 m<sup>2</sup> oraz gwarantować właściwą obsługę przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego.
3. Przy nowych scaleniach i podziałach nieruchomości granice nowych działek winny być wyznaczane pod kątem prostym w stosunku do granicy przyległej do drogi publicznej z dopuszczeniem odstępstwa plus minus 10°. Dopuszcza się wyjątek od powyższego warunku w przypadku, gdy wzdłuż drogi publicznej istniejące podziały działek usytuowane są pod innym kątem niż 90°. W takim przypadku ustala się zasadę tyczenia przedmiotowych granic równoległe do istniejących podziałów własnościowych.
4. W zależności od potrzeb w granicach terenów należy wydzielić drogi wewnętrzne o szerokości minimum 6,0 m gwarantujące bezpośredni dojazd do poszczególnych działek budowlanych oraz dostęp do drogi publicznej.
5. W obszarze działki budowlanej nie jest wymagane scalenie lub łączenie występujących w jej granicach działek, a w stosunku do granic wewnętrznych nie muszą być zachowane odległości od istniejącej i planowanej zabudowy wynikające z obowiązujących przepisów związanych z prawem budowlanym.
6. Dopuszcza się, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, wydzielanie niezależnych działek dla sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz dróg, w tym dróg wewnętrznych, jeżeli nie będą naruszone pozostałe ustalenia planu.
7. Na terenach objętych planem nie występują wskazane w studium obszary wymagające obligatoryjnie przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

### Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,  
w tym zakaz zabudowy



## § 43

1. W granicach ustalonych w planie stref występują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń, w szczególności w strefach ograniczeń w użytkowaniu oznaczonych na rysunku planu SK-1, SK-2.
2. Ograniczenia te uwzględniono w planie w indywidualnie ustalonych dla poszczególnych przeznaczeń, stref i terenów parametrach tj.: nieprzekraczalnych liniach zabudowy, procencie terenów zabudowanych, procencie terenów biologicznie czynnych, wysokości zabudowy.

(...)

## § 46

Dla wszystkich terenów dróg publicznych niezależnie od ich klasy technicznej, ustala się:

1) nakazy:

- a) należy pozostawić i ochronić, położone w liniach rozgraniczających drogi obiekty kultury materialnej: takie jak kapliczki i krzyże przydrożne,
- b) w odniesieniu do istniejącej położonej w liniach rozgraniczających dróg zabudowy lub obiektów budowlanych mają zastosowanie obowiązujące przepisy związane z drogami, w tym wynikające z nich dopuszczenie pozostawienia bez zmian istniejącej zabudowy, ogrodzeń i tym podobnych elementów zagospodarowania,
- c) należy chronić istniejące w pasach drogowych szpalery i aleje drzew jako charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego;

2) zakazy:

- a) nowa, rozbudowywana lub odbudowywana zabudowa wewnątrz linii rozgraniczających drogi, zakaz nie dotyczy obiektów budowlanych dopuszczonych na mocy przepisów odrębnych, w tym wiat, zadaszeń i kiosków lokalizowanych w miejscach przystanków komunikacji zbiorowej;

- 3) dopuszczenia: budowlę dopuszczone w trybie obowiązujących przepisów związanych z drogami, zielen towarzysząca, w tym zielen izolacyjna, elementy uzbrojenia i wyposażenia technicznego, reklamy i informacja wizualna, mała architektura.

## § 47

1. Zapotrzebowanie parkingowe dopuszcza się realizować w granicach poszczególnych terenów w oparciu o parkingi i garaże z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych określonych dla każdego terenu w Rozdziale 7.

2. Dla terenów i działek, w zależności od ich przeznaczenia, plan ustala następujące zasady bilansowania potrzeb parkingowych w przypadku realizacji budynków:

1) dla działek zabudowanych w dniu wejścia w życie planu, potrzeby parkingowe winny być bilansowane w ich granicach, z dopuszczeniem możliwości parkowania w granicach terenów położonych w normatywnych liniach rozgraniczających dróg oraz parkingów ogólnodostępnych,

2) dla działek zabudowanych w dniu wejścia w życie planu, na których planowana jest rozbudowa w rzucie istniejących obiektów, potrzeby parkingowe winny być bilansowane w ich granicach, z dopuszczeniem możliwości parkowania w granicach terenów położonych w normatywnych liniach rozgraniczających dróg oraz parkingów ogólnodostępnych;

3) na działkach niezabudowanych w dniu wejścia w życie planu lub działkach, które staną się niezabudowane w wyniku wyburzenia obiektów istniejących, od dnia wejścia w życie planu obowiązuje pełne bilansowanie się potrzeb parkingowych bezpośrednio wewnątrz granic poszczególnych działek budowlanych.

4) dla działek zabudowanych w dniu wejścia w życie planu w przypadku budowy nowych samodzielnych budynków na działkach już zabudowanych obowiązuje pełne bilansowanie się potrzeb parkingowych bezpośrednio wewnątrz granic poszczególnych działek budowlanych.

3. Ustala się zakaz lokalizacji nowych indywidualnych i wielostanowiskowych garaży w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczających teren od strony dróg publicznych, za wyjątkiem dróg dojazdowych KDD oraz garaży wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu. Zakaz nie dotyczy garaży wielopiętrowych nadziemnych i podziemnych oraz garaży istniejących lub posiadających ostateczne decyzje w dniu wejścia w życie planu.

## **Rozdział 12**

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

#### **§ 48**

1. Dla wszystkich rodzajów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia ogólne:

- 1) ustala się utrzymanie istniejących i realizację nowych elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg o symbolach **KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD** oraz drogach wewnętrznych z uwzględnieniem warunków zarządcy drogi;
  - 2) dopuszcza się ich utrzymanie i realizację poza terenami o których mowa w pkt 1 pod warunkiem, iż planowane trasy lub lokalizacje nie kolidują z pozostałymi ustaleniami planu;
  - 3) wzdłuż istniejących i projektowanych tras sieci należy zachować strefy ochronne, strefy obsługi technicznej o szerokości uzależnionej od ich rodzaju, strefy kontrolowane na których nie należy sytuować budynków, dokonywać nasadzeń drzew i krzewów oraz nie należy lokalizować elementów małej architektury trwale związanych z gruntem; szerokość pasa roboczego będzie ustalana indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci;
  - 4) w przypadkach kolizji nowej zabudowy z sieciami infrastruktury ich przebudowę dopuszcza się na warunkach określonych przez właściwego dysponenta sieci;
  - 5) przebudowy i modernizacje systemów infrastruktury technicznej należy realizować wyprzedzająco lub równoległe z docelowym programem zagospodarowania obszaru przestrzeni publicznej;
  - 6) przebiegi sieci i lokalizacja nowych budowli, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia w rysunku planu, a są określone lub wynikają z tekstu uchwały, są zgodne z planem i mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami wnioskodawców oraz możliwościami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
  - 7) wszelkie oznaczone na rysunku planu istniejące i planowane przebiegi sieci mają charakter orientacyjny i odnoszą się wyłącznie do podstawowych systemów zasilania i obsługi.
2. Sieci infrastruktury technicznej należy powiązać z układem zewnętrznym poprzez istniejące odcinki infrastruktury, z dopuszczeniem powiązań nowymi odcinkami ze względów technicznych lub topograficznych.

## § 49

Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznych są następujące:

- 1) w obszarze planu należy zagwarantować pełne pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznych;

- 2) możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych w formie obiektów wolnostojących lub wydzielonych pomieszczeń zlokalizowanych w obiektach o innych przeznaczeniach;
- 3) sukcesywna rozbudowa i remonty systemu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć, w dostosowaniu do potrzeb przyszłych odbiorców, w tym oświetlenia dróg;
- 4) sukcesywna rozbudowa linii kablowych, z jednoczesnym dopuszczeniem utrzymania i rozbudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

## § 50

Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej są następujące:

- 1) w obszarze planu należy zagwarantować pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej i rozbudowywanej miejskiej sieci i urządzeń wodociągowych;
- 2) obowiązuje zagwarantowanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez: sieć hydrantów zewnętrznych naziemnych, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych.

## § 51

Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacyjnej są następujące:

- 1) w obszarze planu należy zagwarantować:
  - a) odprowadzenie ścieków do istniejącego i rozbudowywanego systemu sieci i urządzeń kanalizacyjnych, odpowiednio sanitarnej, deszczowej,
  - b) realizować dla nowych lub przebudowywanych istniejących obiektów i budowli uzbrojenie terenu w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, gwarantujące ochronę wód podziemnych;
- 2) obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i do wód;
- 3) obowiązuje zakaz budowy nowych indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych z zastrzeżeniem, iż w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych wykonania przyłącza kanalizacyjnego dopuszcza się wymienione powyżej obiekty;
- 4) nakaz odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych z ulic publicznych, a także z parkingów, placów manewrowych i magazynowo-składowych do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem rozwiązań spełniających wymogi przepisów ochrony środowiska.

## § 52

Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczych są następujące:

- 1) w obszarze planu zaopatrzenie obiektów w ciepło zapewnić należy z istniejącej sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się indywidualne ekologiczne systemy grzewcze wykorzystujące m.in. energię elektryczną, olej, gaz, energię słoneczną, geotermię;
- 3) obowiązuje zakaz stosowania lokalnych systemów ogrzewania o sprawności energetycznej poniżej 80%.

## § 53

Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowniczych są następujące:

- 1) w obszarze planu należy zagwarantować pokrycie zapotrzebowania na gaz z istniejącej i rozbudowywanej sieci i urządzeń gazowniczych;
- 2) obowiązuje nakaz zachowania dla urządzeń gazowniczych kontrolowanych stref, nie wyznaczanych graficznie na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji naziemnych instalacji zbiornikowych na gaz płynny, w miejscach niewidocznych z podstawowego i uzupełniającego układu drogowego, przysłoniętych budynkami, budowlami, zielenią izolacyjną, w odległości powyżej 10 m od linii rozgraniczających tych dróg.

## § 54

Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacyjnych są następujące:

- 1) w obszarze planu należy zagwarantować dostęp do istniejącej i rozbudowanej sieci i urządzeń teletechnicznych i telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się zgodnie z ustaleniami planu lokalizację nowej inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących i lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowych na działkach i obiektach z zachowaniem obowiązujących przepisów;
- 4) obowiązuje zachowanie wszystkich wymogów lokalizacyjnych i formalno – prawnych związanych z ich realizacją.

## § 55

Ustalenie planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy sieci innych, takich jak telewizja kablowa, alarmowa, internetowa: w obszarze planu utrzymuje się istniejące i dopuszcza nowe sieci, realizowane zgodnie z obowiązującymi normami.

## § 56

Ustalenia planu w zakresie gospodarki odpadami są następujące: dla całego obszaru objętego planem obowiązują lokalne zasady gospodarki odpadami oraz przepisy związane z odpadami.

(...)

### **Fragmenty uchwały zmieniającej nr: L.482.2014**

## § 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wojkowice przyjętego uchwałą Rady Miasta Wojkowice NR XXXVI/313/2013 z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wojkowice opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego 2013 r. poz. 2312, w dalszej części uchwały zwanego „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Wojkowice” lub „Planem”.

2. Zakres przestrzenny zmiany Planu został określony na załączniku nr 1.

## § 2

Integralnymi częściami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wojkowice są:

- 1) załącznik nr 1 zmiany Planu - rysunek Planu w skali 1:1000, stanowiący zmianę Rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wojkowice;
- 2) załącznik nr 2 zmiany Planu - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 3) załącznik nr 3 zmiany Planu - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wojkowice.

### § 3

W Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Wojkowice wprowadza się w zakresie graficznym, poprzez załącznik nr 1 do uchwały następującą zmianę: likwiduje się nieprzekraczalną linię zabudowy na odcinku od litery "a" do litery "g".


### § 4

Ustalenia tekstowe i graficzne Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wojkowice przyjętego uchwałą Rady Miasta Wojkowice NR XXXVI/313/2013 z dnia 26 lutego 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wojkowice opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego 2013 r. poz. 2312, w zakresie ustalonym w par. 3 niniejszej uchwały tracą moc. Pozostałe ustalenia pozostają w mocy.

---

Wypis składa się z 22 stron.

Z up. Burmistrz Miasta Wojkowice  
Referent ds. gospodarki nieruchomościami  
i zagospodarowania przestrzennego

  
Izabela Wojtasz