DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 03 października 2022 r.

Poz. 6047

Podpisany przez:
Elzbieta Zabicka-Lakomy
Data: 03.10.2022 10:42:44

UCHWAŁA NR BR.0007.XLI.256.2022
RADY GMINY JEJKOWICE

z dnia 26 września 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jejkowice w granicach administracyjnych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z uchwałą BR.0007.XXVII.181.2021 z dnia 24 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jejkowice w granicach administracyjnych

Rada Gminy Jejkowice

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jejkowice w granicach administracyjnych, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jejkowice przyjętego uchwałą Nr BR.0007.XXV.164.2021 Rady Gminy Jejkowice z dnia 22 marca 2021 r.

i uchwala:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jejkowice w granicach administracyjnych, zwany dalej planem.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” stanowiący integralną część niniejszej uchwały, załącznik graficzny w skali 1:1000;

2) Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;

3) Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia 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 o nazwie „Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę”.

2. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) ustalone symbolami przeznaczenia terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granice obszaru przestrzeni publicznej;

6) granicę strefy "E" – ochrony ekspozycji;

7) granicę strefy "OW" – obserwacji archeologicznej;

8) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

9) punkty widokowe – osie widokowe.

3. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

1) granica Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;

2) obszar otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;

3) złoża węgla kamiennego „Rydułtowy I” i „Jejkowice”;

4) obszar i teren górniczy „Rydułtowy II”;

5) granice terenów zamkniętych;

6) granice terenów, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, położonych w odległości od obszarów kolejowych:

   a) do 10,0 m dla budynków i budowli,

   b) do 20,0 m dla robót ziemnych;

7) granice terenów położonych w odległości do 50,0 m, do 150,0 m i do 500,0 m od granic cmentarza;

8) stanowisko archeologiczne;

9) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.

5. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

1) oznaczenie literowe na początku symbolu – oznaczenie obszarów gminy Jejkowice A-F;

2) oznaczenie cyfrowe – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze rodzaju przeznaczenia terenu w ramach obszaru objętego planem;

3) oznaczenia literowe – symbol rodzaju przeznaczenia terenu:

   a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) **U** – tereny zabudowy usługowej,

   c) **US1** – tereny sportu i rekreacji z zabudową kubaturową,

   d) **US2** – teren sportu i rekreacji z budowlami i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi,

   e) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

   f) **R** – tereny rolnicze,

   g) **ZL** – tereny lasów,

   h) **ZŁ** – tereny zieleni niskiej w dolinach rzek i potoków,

i) **ZC** – teren cmentarza,

j) **ZR** – tereny zalesień i zadrzewień,

k) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

l) **ITK** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja,

m) **ITE** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,

n) **KDS** – tereny obsługi komunikacji,

o) **KK** – tereny komunikacji kolejowej,

p) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza”,

q) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalna”,

r) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,

s) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,

t) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

6. Niniejsza uchwała obejmuje obszar o powierzchni 759,0 ha i jest zgodny z granicami określonymi w uchwale BR.0007.XXVII.181.2021 z dnia 24 maja 2021 r.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) ciekach wodnych – należy przez to rozumieć cieki naturalne, kanały i rowy w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;

2) ciągu budynków – należy przez to rozumieć ciąg budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przylegających do siebie ścianami zewnętrznymi;

3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie większy niż 20°;

4) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;

5) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;

6) dojazdach – należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;

7) drobnej wytwórczości – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze wytwarzające dobra lub usługi na niewielką skalę;

8) elewacji frontowej obiektu – należy przez to rozumieć tę część obiektu, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub drogi wewnętrznej, z których zapewniony jest główny dojazd lub dojście do obiektu;

9) gabarycie obiektu – należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie, poza wysokością i formą dachu, wyrażane są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy i maksymalną szerokość elewacji frontowej;

10) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

11) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

12) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku lub wolnostojący budynek, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;

13) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:

a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,

b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;

14) nowo wydzielonej działce – należy przez to rozumieć działkę, którą wydzielono po uchwaleniu niniejszego planu;

15) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek, którego realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan;

16) obiektach obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych pojazdów mechanicznych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;

17) osi widokowej – należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu lub terenów;

18) punkcie widokowym – należy przez to rozumieć punkt, oznaczony na rysunku planu, z którego rozciąga się widok na określoną przestrzeń;

19) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego w formie tekstowej i graficznej;

20) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;

21) powierzchni zabudowy obiektu – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu na powierzchnię terenu;

22) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

23) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 pkt 5;

24) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 pkt 5;

25) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1 000;

26) samochodach ciężarowych – należy przez to rozumieć pojazdy samochodowe o masie własnej przekraczającej 3,5 t.

27) starodrzewiu – należy przez to rozumieć drzewostan powyżej 100 lat, o średniej pierśnicy zazwyczaj powyżej 50,0 cm, który przekroczył już najlepszy wiek do odnowienia i użytkowania;

28) terenach zalewowych – należy przez to rozumieć tereny potencjalnych zagrożeń powodziowych wynikające z dotychczas opracowanych dokumentów, rejestrów i opracowań oraz wiedzy historycznej;

29) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;

30) tradycyjnych materiałach budowlanych – należy przez to rozumieć materiały budowlane takie jak: dachówki ceramiczne, drewno, kamień, cegła, szkło;

31) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, polegające na działalności nieprodukcyjnej z zakresu:

a) handlu,

b) gastronomii,

c) oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej i odnowy biologicznej,

d) działalności biurowej, administracji, zarządzania i łączności,

e) hotelarstwa,

f) wypoczynku, sportu i rekreacji,

g) kultury i kultu religijnego,

h) rzemiosła;

32) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;

33) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;

34) wysokość budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniżej położonym punktem terenu na obrysie budowli, a najwyżej położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli;

35) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć budynki i obiekty, które towarzyszą lub są związane funkcjonalnie z budynkami i obiektami podstawowego przeznaczenia terenów;

36) zabudowie - należy przez to rozumieć ogół budynków istniejących i planowanych na terenie inwestycji;

37) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny urządzone jako parki, zieleńce;

38) zabudowie sportowo-rekreacyjnej – należy przez to rozumieć kubaturowe i terenowe obiekty służące uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, a także turystyce i krajoznawstwu, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi, pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) kolorystyka dachów spadzistych musi być realizowana w gamie kolorów czerwieni, brązu lub grafitu;

2) zachowanie minimalnych odległości nowych budynków:

a) od brzegów powierzchniowych wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego,

b) od granic terenów lasów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego, w zależności od rodzaju zabudowy;

3) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) zabrania się realizacji:

a) ogrodzeń z prefabrykowanymi przęsłami betonowymi przy drogach publicznych za wyjątkiem słupków i podmurówek,

b) budynków i budowli w formie wież i rotund oraz łukowych lub kulistych kształtów dachów, o ile plan nie reguluje inaczej;

5) na terenach wskazanych w planie do zabudowy, ustalenia definiowane w Rozdziale 11 dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w granicach tego terenu;

6) na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się zachowanie oraz z zastrzeżeniem Rozdziału 4 możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zagospodarowania ustalonymi w planie dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów, bądź przy nieprzekroczeniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu;

7) powierzchnię całkowitą budynków dla wyliczenia wskaźników intensywności zabudowy w Rozdziale 11 należy przyjmować, jako sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mierzonej po ich zewnętrznym obrysie;

8) ustala się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy, za wyjątkiem granic przylegających do dróg publicznych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 4. 1. Ustala się ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:

1) racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody, utrzymanie równowagi przyrodniczej, ochronę walorów krajobrazowych;

2) konieczność ochrony terenów o symbolach **ZŁ** przed przedsięwzięciami zmieniającymi istniejące ukształtowanie, poza tworzeniem zbiorników wodnych, stawów i ich przebudową oraz poza obiektami przeciwpowodziowymi;

3) nakazuje się zachowanie istniejących naturalnych cieków wodnych.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się stosowanie niskoemisyjnych technik spalania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:

1) tereny o symbolach **MN** należy traktować, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny o symbolach **US1** i **US2** należy traktować, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

3) teren o symbolu **B2U**, należy traktować, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na terenie o symbolu **F1ZC** ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlu artykułami żywnościowymi.

7. Na terenie o symbolu **F2U** wyposażonych w sieć wodociągową, należy uwzględnić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy, 50,0 m strefę ochronną od cmentarza oraz obowiązujące w tych przepisach ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w tej strefie.

8. Ustala się zakaz lokalizacji:

1) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;

2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 5. 1. W granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków Województwa Śląskiego.

2. Ustala się ochronę następujących obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i podlegających ochronie na podstawie przepisów niniejszego planu:

1) Cmentarz parafialny rzym.-kat. przy ulicy Niedobczyckiej, na terenie o symbolu **F1ZC**;

2) Leśniczówka wraz z zespołem zabudowań przy ulicy Niewiadomskiej 51, na terenie o symbolu **F7R**;

3) Karczma „Strzelec” przy ulicy Głównej 11, na terenie o symbolu **D1U**;

4) Budynek mieszkalny przy ulicy Przed Koleją 4, na terenie o symbolu **B11MN**;

5) Kapliczka św. Antoniego przy ulicy Sumińskiej 7, na terenie o symbolu **D1MN**;

6) Kapliczka murowana przy ulicy Niewiadomskiej, naprzeciw nr 62, na terenie o symbolu **F7R**;

7) Kapliczka pw. św. Jana Nepomucena przy skrzyżowaniu ulic Główna i Niewiadomska, na terenie o symbolu **D5MN**;

8) Krzyż drewniany przy skrzyżowaniu ulic Główna i Niewiadomska obok kapliczki, na terenie o symbolu **D5MN**;

9) Krzyż murowany Boża Męka przy ulicy Głównej, naprzeciw nr 29, na terenie o symbolu **D1KDS**;

10) Krzyż murowany Boża Męka przy ulicy Głównej 67, na terenie o symbolu **D4MN**;

11) Krzyż murowany Boża Męka przy ulicy Głównej, naprzeciw kościoła, na terenie o symbolu **A4ZŁ**;

12) Krzyż murowany Boża Męka przy skrzyżowaniu ulic Fr. Prusa i Niewiadomska, **D6MN**;

13) Krzyż drewniany przy skrzyżowaniu ulic Główna i Dworcowa, na terenie o symbolu **A1MN**.

3. Zakres ochrony obiektów, o których mowa w ust. 2 obejmuje:

1) nakaz:

a) zachowania bryły, spadku dachu, detali architektonicznych,

b) nakaz zachowania wartościowego starodrzewia,

c) ochrony i restauracji kapliczek i krzyży przydrożnych, a w przypadku modernizacji lub przebudowy dróg – wymuszających zmianę ich lokalizacji – nowa lokalizacja winna być jak najbliżej lokalizacji pierwotnej;

2) dopuszczenie przebudowy i remontów pod warunkiem zachowania historycznej formy stolarki, elewacji i dachu oraz kolorystyki zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych;

3) zakaz:

a) lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów, jako elementów zewnętrznej informacji wizualnej na ścianach budynków na wysokości ich parterów;

b) sytuowania masztów;

c) rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów;

4) w przypadku konieczności spowodowanej udokumentowanym, złym stanem technicznym zabytków architektury i budownictwa oraz utratą ich wartości zabytkowych dopuszcza się rozbiórkę tych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się granicę strefy „E” – ochrony ekspozycji oraz punkty i osie widokowe w ramach, których:

1) w strefie E zakazuje się lokalizacji nowych budynków oraz zieleni wysokiej w sposób ograniczający ekspozycje krajobrazu;

2) nakazuje się zachowanie widoków w obszarze wyznaczonym przez osie widokowe na rysunku planu poprzez zakaz zabudowy tego obszaru;

3) zakazuje się lokalizacji zabudowy na terenach punktów widokowych w odległości do 5,0 m od punktu wyznaczonego na rysunku planu.

5. Na obszarze objętym planem występuje stanowisko archeologiczne – ślad osadnictwa – średniowiecze AZP 102-42/2, oznaczone na rysunku planu, na terenie o symbolu **F10ZŁ**.

6. Wokół stanowiska archeologicznego wskazanego w ust. 5 wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” - obserwacji archeologicznej o promieniu 40,0 m od środka stanowiska. Sposób ochrony obiektów oraz zakres i rodzaj prowadzenia badań archeologicznych wynika z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz z przepisów prawa budowlanego, a roboty ziemnie mogą podlegać ograniczeniom, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków archeologicznych.

7. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6. 1. Określa się granice obszaru przestrzeni publicznej oznaczonego na rysunku planu, obejmujące tereny przy ulicy Głównej od skrzyżowania z ulicą Niewiadomską do skrzyżowania z ulicą Niedobczycką oraz obszar między ulicami Krótką, Poprzeczną i Szkolną.

2. W granicach obszaru przestrzeni publicznej, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady:

1) nakaz wyposażenia w obiekty i urządzenia, a także nawierzchnie ułatwiające poruszanie się osobom niepełnosprawnym, w szczególności: rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych dla lepszej orientacji przestrzennej, znaki z informacją ryflowaną;

2) nakaz przesłonięcia wolnostojących kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej pergolami lub innymi osłonami w formie estetycznej dla podkreślenia przestrzeni;

3) na terenie o symbolu **B2U** nakaz zagospodarowania terenu biologicznie czynnego zielenią urządzoną;

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych na elewacjach od strony dróg publicznych, z nakazem ich osłonięcia, w szczególności poprzez zastosowanie indywidualnych obudów lub zastosowania podwyższonych kurtynowych elewacji;

5) nakaz uporządkowania istniejącej przestrzeni publicznej poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, w tym:

   a) nawierzchni placów, ciągów pieszych, ścieżek i alei spacerowych, przy wykorzystaniu trwałych materiałów wysokiej jakości,

   b) oświetlenia placów, terenów zieleni i otoczenia obiektów publicznych oraz istniejących w sąsiedztwie ulic, przy zastosowaniu nowoczesnych technologii.

Rozdział 6.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 7. 1. W planie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalna powierzchnia działek:

   a) na terenach o symbolach **MN –** 600,0 m^2,

   b) na terenach o symbolach **U –** 800,0 m^2,

   c) na terenach o symbolach **P** i **US1 –** 1000,0 m^2,

   d) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości – 100,0 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek:

   a) na terenach o symbolach **MN –** 18,0 m,

   b) na terenach o symbolach **U** i **US1 –** 20,0 m,

   c) na terenach o symbolach **P –** 30,0 m,

   d) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości – 6,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego należy kształtować w przedziale od 85° do 95°, przy czym w przypadku części obszaru wskazanego do scalenia i podziału, charakteryzującego się skomplikowanym układem działek w stosunku do pasa drogowego, dla jednego z dwóch skrajnych odcinków składających się na granicę działki dopuszcza się kąt w przedziale od 60° do 120°.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 8. 1. Ustala się następujące tereny tworzące system komunikacyjny obszaru objętego planem:

1) tereny komunikacji drogowej;

2) tereny komunikacji kolejowej.

2. Dla układu komunikacji drogowej ustala się:

1) powiązanie układu wewnętrznego z układem zewnętrznym poprzez drogi o symbolach **1KDZ**, **2KDZ**, **A3KDD**, **D1KDL**, **D2KDL**, **D6KDD**, **E1KDL**, **E2KDL**, **E2KDD**, **E4KDD**, **E10KDD**, **F1KDL**, **F1KDD**, **F2KDD** i **F6KDD**;

2) układ komunikacji drogowej zapewniający podstawową obsługę poszczególnych terenów poprzez:

a) drogę powiatową wydzieloną na rysunku planu na terenie o symbolu **1KDZ**,

b) drogi gminne wydzielone na rysunku planu na terenach o symbolach **KDD**;

3) dopuszcza się modernizację i realizacje dróg wymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi komunikacji drogowej.

3. W ramach terenów o symbolach **KDZ, KDL, KDD, KDX** ustala się możliwość realizacji wydzielonych ścieżek rowerowych.

4. Tereny o symbolach **KDX** mogą stanowić ścieżki rowerowe.

5. Z zastrzeżeniem ust. 7 ustala się następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów w zależności od planowanego programu inwestycji:

1) budynki mieszkalne – 1 miejsce na 1 mieszkanie;

2) obiekty i pomieszczenia handlowe i usługowe – 20 miejsc na 1000,0 m^2 powierzchni użytkowej obiektu;

3) obiekty sportowo-rekreacyjne – 20 miejsc na 1000,0 m^2 powierzchni użytkowej;

4) hotele – 30 miejsc na 100 łóżek;

5) obiekty sakralne – 1 miejsce na 10 miejsc siedzących;

6) szkoły, przedszkola, żłobki – 20 miejsc na 100 zatrudnionych;

7) przychodnie i domy opieki – 25 miejsc na 1000,0 m^2 powierzchni użytkowej;

8) restauracje, kawiarnie – 12 miejsc na 100 miejsc konsumenckich;

9) biura, banki, poczta i urzędy – 15 miejsc na 1000,0 m^2 powierzchni użytkowej;

10) budynki przemysłowe i produkcyjne – 20 miejsc na 100 zatrudnionych;

11) cmentarze – 15 miejsc na 10 000,0 m^2 powierzchni cmentarza.

6. Miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 5 mogą być realizowane w formie parkingów w poziomie terenu lub w formie parkingów wielopoziomowych.

7. W ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w ust. 5 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingu.

8. Dla układu komunikacji kolejowej ustala się ograniczenia inwestowania wzdłuż linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi transportu kolejowego, w tym zakaz lokalizacji nowej zabudowy podlegającej ochronie akustycznej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom;

2) dopuszcza się:

a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej a także przebudowę i rozbudowę istniejących, w tym prowadzenia sieci w kanałach zbiorczych,

b) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, o ile nie narusza to struktury danej sieci i nie pogarsza warunków obsługi,

c) realizację inwestycji infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) dostawę z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu;

2) dopuszcza się pobór wody z ujęć indywidualnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących stref od cmentarza;

3) utrzymanie poboru wody ze studni S-1 pokazanej informacyjnie na rysunku planu na terenie o symbolu **B1US1**;

4) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) utrzymanie powiązań sieci wodociągowej z sąsiednimi gminami.

3. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych:

1) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej prowadzącej ścieki na oczyszczalnię zlokalizowaną poza obszarem gminy;

2) utrzymuje się przebiegi kolektorów grawitacyjnych i ciśnieniowych prowadzących ścieki z obszaru gminy oraz tranzytem z gminy Gaszowice;

3) ustala się lokalizację przepompowni ścieków komunalnych oznaczonych na rysunku planu na terenach o symbolach **A1ITK, B1ITK, C1ITK, D1ITK, E1ITK i F1ITK**;

4) dopuszcza się odprowadzenie:

a) ścieków bytowych:

- do przydomowych oczyszczalni z wyłączeniem terenów, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 7,
- do zbiorników bezodpływowych okresowo opróżnianych zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ścieków przemysłowych przekraczających normy dla ścieków komunalnych do przyzakładowych oczyszczalni ścieków;

5) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) z pozostałych terenów do wód i urządzeń wodnych bezpośrednio lub poprzez kanalizację deszczową lub ogólnospławną,

c) z wyłączeniem terenów, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 7 dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

1) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego i przepisami odrębnymi;

2) lokalizowanie miejsc gromadzenia i magazynowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej gazu ziemnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) możliwość dostawy ciepła z lokalnej lub przemysłowej sieci ciepłowniczej;

2) możliwość dostawy ciepła z indywidualnych źródeł dla potrzeb przygotowania ciepłej wody do celów grzewczych, ciepłej wody użytkowej i posiłków;

3) warunki eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia pozyskiwanej z sieci średniego napięcia poprzez stacje transformatorowe;

2) na rysunku planu wskazano informacyjnie przebieg linii napowietrznych i kabli średniego napięcia;

3) utrzymuje się lokalizacje:

a) istniejących stacji transformatorowych z możliwością wymiany transformatorów na jednostki o większej mocy,

b) stacji transformatorowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **C1ITE**;

4) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska;

5) występuje powiązanie z układem zewnętrznym poprzez napowietrzną dwutorową linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV relacji Wielopole-Rydułtowy, Wielopole-Radlin pokazaną graficznie na rysunku planu.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się:

1) możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych;

2) utrzymuje się lokalizację stacji bazowej telefonii komórkowej wskazanej informacyjnie na rysunku planu na terenie o symbolu **D1P**.

9. W zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

1) z zastrzeżeniem pkt 2 dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych;

2) zakazuje się sytuowania urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do wytwarzania energii, z wyjątkiem mikroinstalacji.

Rozdział 9.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące określone na rysunku planu obszary i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) granica Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;

2) obszar otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;

3) złoża węgla kamiennego „Rydułtowy 1” i „Jejkowice”, których granice pokazano graficznie na rysunku planu;

4) obszar i teren górniczy „Rydułtowy II”, których granice pokazano graficznie na rysunku planu;

5) granice terenów, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, położonych w odległości od obszarów kolejowych:

a) do 10,0 m dla budynków i budowli,

b) do 20,0 m dla robót ziemnych;

6) tereny położone w odległości do 50,0 m, do 150,0 m i do 500,0 m od granicy cmentarza;

7) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

2. Dla obszarów i terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) zagospodarowanie obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 wymaga zachowania przepisów Prawo ochrony środowiska;

2) w granicach obszaru i terenu wymienionych w ust. 1 pkt 3 i pkt 4 ustala się nakaz uwzględnienia aktualnych czynników geologiczno-górniczych;

3) w granicach terenów oraz stref wymienionych w ust. 1 pkt 5 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

4) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 6 ustala się nakaz uwzględnienia przepisów dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy;

5) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 7 ustala się:

a) przekształcenie terenu jedynie w sposób zachowujący w maksymalnym stopniu naturalne ukształtowanie oraz nie generujący odtworzenia ruchów osuwiskowych,

b) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność podłoża w szczególności przy realizacji inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych,

c) nakaz takiego kształtowania powierzchni terenu, który nie spowoduje stagnacji wód opadowych umożliwiając ich spływ poza zagrożony obszar i teren.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na rysunku planu wskazuje się informacyjnie tereny zalewowe.

4. Na obszarze objętym planem nie wskazano krajobrazów priorytetowych, które określa się w audycie krajobrazowym.

Rozdział 10.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 11.
Przepisy dotyczące rodzaju przeznaczenia terenów

§ 12. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **MN,** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające:

a) zabudowa usługowa,

b) zabudowa wielorodzinna,

c) zieleń urządzona, ogrody przydomowe, sady,

d) dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji:

a) wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej,

b) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. a obiektów obsługi pojazdów samochodowych,

c) placów składowych i złomowisk oraz gospodarowania odpadami,

d) baz transportowych, miejsc postojowych, garaży i parkingów dla samochodów ciężarowych;

2) dopuszcza się:

a) możliwość utrzymania istniejących obiektów obsługi pojazdów samochodowych,

b) możliwość lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,

c) możliwość zachowania modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej, zgodnie z parametrami i wskaźnikami ustalonymi w pkt 3,

d) możliwość lokalizacji obiektów związanych z drobną wytwórczością, usług i rzemiosła, jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny pod warunkiem, że ich powierzchnia całkowita nie przekroczy 30% powierzchni działki, oraz których uciążliwość nie będzie wykraczała poza granice działki budowlanej lub terenu, do którego właściciel budynków ma tytuł prawny;

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 700,0 m^2,

b) geometria dachów – dowolna,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

g) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:

- budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 10,5 m,
- budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 12,0 m,
- w przypadku przebudowy budynków istniejących – 12,5 m,
- garaże i budynki gospodarcze – 6,0 m,
- budowle – 15,0 m, za wyjątkiem infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej na potrzeby elektroenergetyki, dla której ustala się wysokość – 35,0 m,

h) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – 400,0 m^2,
- maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkaniowego wielorodzinnego – 200,0 m^2,
- maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego – 1000,0 m^2,
- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 200,0 m^2,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkaniowego jednorodzinnego lub ciągu budynków - 30,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkaniowego wielorodzinnego – 20,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 40,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu 20,0 m.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **U,** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa usługowa,

b) obiekty obsługi pojazdów samochodowych,

c) parking na terenie o symbolu **A2U**;

2) uzupełniające:

a) zabudowa sportowo-rekreacyjna,

b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) zieleń parkowa, zieleń izolacyjna, place zabaw dla dzieci,

d) dojazdy, place, ścieżki rowerowe i chodniki,

e) parkingi i miejsca postojowe dla samochodów osobowych i ciężarowych.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się realizację zadrzewiania na parkingach powyżej 30 miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo, co 8 miejsc parkingowych;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) nowych budynków o wyłącznej funkcji mieszkaniowej,

b) obiektów przeznaczenia podstawowego, których uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem będzie wykraczała poza granice nieruchomości, na których będą zlokalizowane,

c) obiektów i urządzeń produkcyjnych;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację tymczasowych obiektów związanych z organizacją uroczystości i imprez,

b) lokalizację mieszkań funkcyjnych, pod warunkiem, że wraz z dojazdami i parkingami oraz innymi przeznaczeniami dopuszczalnymi nie będą zajmowały więcej niż 20% powierzchni w ramach poszczególnej inwestycji usługowej,

c) możliwość zachowania istniejących budynków mieszkalnych;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) geometria dachów – dowolna,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

f) maksymalna wysokość zabudowy budynków i budowli – 15,0 m, za wyjątkiem infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej na potrzeby elektroenergetyki, dla której ustala się wysokość – 35,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 1000,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **US1,** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny sportu i rekreacji;

2) uzupełniające:

a) usługi handlu związane z prowadzoną działalnością sportowo-rekreacyjną,

b) usługi gastronomii i kultury,

c) usługi administracji związane z prowadzoną działalnością sportowo-rekreacyjną,

d) mieszkania funkcyjne,

e) parkingi, dojazdy, chodniki,

f) obiekty małej architektury,

g) zieleń urządzona, sady, stawy i zbiorniki wodne,

h) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się realizację zadrzewiania na parkingach powyżej 30 miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo, co 8 miejsc parkingowych;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji zabudowy produkcyjnej i o wyłącznej funkcji mieszkaniowej,

b) torów motocrossowych i gokartowych;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach podstawowego przeznaczenia terenów pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku, w którym są zlokalizowane,

b) lokalizację obiektów tymczasowych w czasie organizacji imprez sportowych i imprez masowych,

c) lokalizację dominant w formie wież i platform widokowych oraz urządzeń rekreacyjno-sportowych o wysokości maksymalnej 35,0 m;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) geometria dachów – dowolna;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:

- budynki i budowle – 15,0 m, za wyjątkiem infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej na potrzeby elektroenergetyki, dla której ustala się wysokość – 35,0 m,

- garaże i budynki gospodarcze – 6,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 8000,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 100,0 m.

§ 15. 1. Wyznacza się teren o symbolu **US2,** dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne;

2) uzupełniające:

a) tymczasowe obiekty budowlane związane ze sportem i rekreacją oraz o funkcji gastronomicznej,

b) trasy narciarstwa biegowego, trasy dla rowerów, do jazdy konnej,

c) zieleń urządzona, oczka wodne, stawy,

d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji:

a) nowych budynków,

b) torów motocrossowych i gokartowych;

c) budowli nie związanych ze sportem i rekreacją oraz infrastrukturą telekomunikacyjną,

d) dojazdów, parkingów;

2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:

- budowle – 14,5 m, za wyjątkiem infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej na potrzeby elektroenergetyki, dla której ustala się wysokość – 35,0 m,

- tymczasowe obiekty budowlane – 6,0 m,

b) powierzchnia dla lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie może przekraczać 5% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić minimum 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **P**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa produkcyjna,

b) magazyny, składy, bazy transportowe, centra logistyczne,

c) obiekty obsługi pojazdów samochodowych,

d) centra biurowe, badawcze,

e) budynki i lokale usług wyłącznie o charakterze handlowym, rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym;

2) uzupełniające:

a) zabudowa towarzysząca,

b) mieszkania funkcyjne,

c) parkingi, garaże,

d) dojazdy, chodniki,

e) zieleń urządzona,

f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) odseparowanie od nieruchomości sąsiednich wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usługowe oraz od dróg publicznych pasem zwartej zieleni zimozielonej o wysokości i szerokości nie mniejszej niż 3,0 m,

b) realizację zadrzewiania na parkingach powyżej 30 miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo, co 8 miejsc parkingowych;

2) zakazuje się:

a) realizacji budynków o funkcji mieszkaniowej,

b) usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, opieki zdrowotnej i społecznej, zamieszkania zbiorowego i gastronomii, sportu, rekreacji i wypoczynku;

3) dopuszcza się:

a) sumowanie potrzeb parkingowych, w przypadku kilku rodzajów użytkowania, mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tego samego terenu, w ramach zorganizowanego parkingu obsługującego dany budynek lub teren w całości,

b) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach podstawowego przeznaczenia terenów pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku, w którym są zlokalizowane;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) geometria dachów – dowolna,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,

f) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:

- dla budynków podstawowego przeznaczenia terenu – 12,0 m,

- dla zabudowy towarzyszącej – 10,0 m,

- dla budowli – 18,0 m, za wyjątkiem infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej na potrzeby elektroenergetyki, dla której ustala się wysokość – 35,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego – 14000,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 160,0 m.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **R**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny rolnicze;

2) uzupełniające:

a) łąki pastwiska,

b) istniejące dojazdy, drogi dojazdowe do gruntów rolnych,

c) zadrzewienia śródpolne oraz aleje wzdłuż dróg transportu rolniczego.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji nowych budynków,

b) zalesienia gruntów;

2) dopuszcza się możliwość realizacji stawów i sadów jako użytkowania rolnicze terenów.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZL**, dla których ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia, jako tereny lasów.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w Ustawie o lasach, przy zachowaniu warunku nie przekraczania ich wysokości 5,0 m i powierzchni zabudowy 60,0 m^2;

2) dopuszcza się:

a) możliwość wykorzystania dróg dojazdowych do gruntów leśnych dla ścieżek spacerowych i rowerowych,

b) obiekty i urządzenia turystyczne oraz parkingi leśne dopuszczane w Ustawie o lasach,

c) możliwość utrzymania istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

d) na terenie o symbolu **E15ZL** możliwość realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej.

§ 19. Wyznacza się tereny o symbolach **ZŁ**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zieleń niska w dolinach rzek i potoków;

2) uzupełniające:

a) dojazdy, ścieżki rowerowe i spacerowe,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) wody powierzchniowe,

d) urządzenia sportowo-rekreacyjne,

e) dla terenu **F2ZŁ** obiekty gospodarcze związane z obsługą stawów hodowlanych o wysokości zabudowy budynków i budowli – 4,5 m, za wyjątkiem infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej na potrzeby elektroenergetyki, dla której ustala się wysokość – 35,0 m.

§ 20. 1. Wyznacza się teren o symbolu **ZC,** dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – cmentarz;

2) uzupełniające:

a) kaplice cmentarne,

b) obiekty usługowe i komunalne związane z funkcjonowaniem cmentarza,

c) zieleń urządzona,

d) parkingi, dojazdy, chodniki,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz działalności usługowych zabronionych w przepisach odrębnych dotyczących cmentarzy;

2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) geometria dachów – dowolna,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

f) maksymalna wysokość zabudowy - budynki i budowle – 16,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 1500,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 50,0 m.

§ 21. Wyznacza się tereny o symbolach **ZR**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zalesienia i zadrzewienia;

2) uzupełniające:

a) dojazdy, ścieżki rowerowe i spacerowe,

b) obiekty i urządzenia turystyczne oraz parkingi leśne dopuszczane w przepisach dotyczących lasów,

c) rolnicze użytkowanie terenu,

d) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

3) wskaźniki kształtowania zabudowy – maksymalna wysokość obiektów – 6,0 m.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **WS,** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;

2) uzupełniające:

a) tereny wchodzące w skład koryta rzek i cieków wodnych,

b) budowle i urządzenia związane z przejazdami drogowymi i przejściami pieszymi oraz regulacją przepływu wód.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków i nowych obiektów;

2) nakazuje się zachowanie spływu wód;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych oraz innych zmierzających do zachowania spływu, poprawy czystości oraz zwiększenia retencji wód.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **IT**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

a) **ITK** – kanalizacja,

b) **ITE** – elektroenergetyka;

2) uzupełniające:

a) obiekty kubaturowe i sieci związane z funkcjonowaniem obiektów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zieleń urządzona,

c) dojazdy, place i parkingi.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z infrastrukturą techniczną;

2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) geometria dachów – dowolna,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna wysokość zabudowy: budynki i budowle – 12,0 m, za wyjątkiem infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej na potrzeby elektroenergetyki, dla której ustala się wysokość – 35,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 180,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 12,0 m.

§ 24. 1. Wyznacza się teren o symbolu **KDS,** dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekty i urządzenia związane z obsługą autobusowej komunikacji zbiorowej;

2) uzupełniające:

a) obiekty handlowe i gastronomiczne,

b) parkingi w poziomie terenu,

c) drogi wewnętrzne,

d) wiaty i zadaszenia przystanków autobusowych,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) geometria dachów - dowolna,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna wysokość zabudowy i budowli – 10,5 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 2 500,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 50,0 m.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **KDZ, KDL, KDD, KDX, KDW**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – komunikacja drogowa, a w szczególności:

a) tereny o symbolach **KDZ**, **KDL**, **KDD** – drogi publiczne,

b) tereny o symbolach **KDX** – publiczne ciągi pieszo-jezdne,

c) tereny o symbolach **KDW** – drogi wewnętrzne;

2) uzupełniające:

a) chodniki, ścieżki rowerowe,

b) sieci infrastruktury technicznej,

c) zieleń urządzona, szpalery drzew niskopiennych w rejonach niekolidujących z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem podziemnym,

d) przystanki autobusowe.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem przystanków autobusowych;

2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) ścieżki rowerowe należy realizować o szerokości:

- jednokierunkowe minimum 1,5 m,

- dwukierunkowe minimum 2,0 m,

b) skrzyżowania ścieżek rowerowych z drogami należy wykonać, jako pasy wydzielone przy przejściach dla pieszych.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **KK**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) linie i bocznice kolejowe,

b) obiekty i budynki kolejowe,

c) kolejowa infrastruktura techniczna;

2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem komunikacji kolejowej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) geometria dachów – dowolna;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;

4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

5) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

6) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:

a) budynki – 12,0 m,

b) budowle - 50,0 m;

7) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 2 000,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 80,0 m.

Rozdział 12.
Przepisy dotyczące szczególnych wymagań kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 27. W przypadku budynków i ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się możliwość ich rozbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 28. Dla terenów objętych planem ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 29. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Jejkowicach.

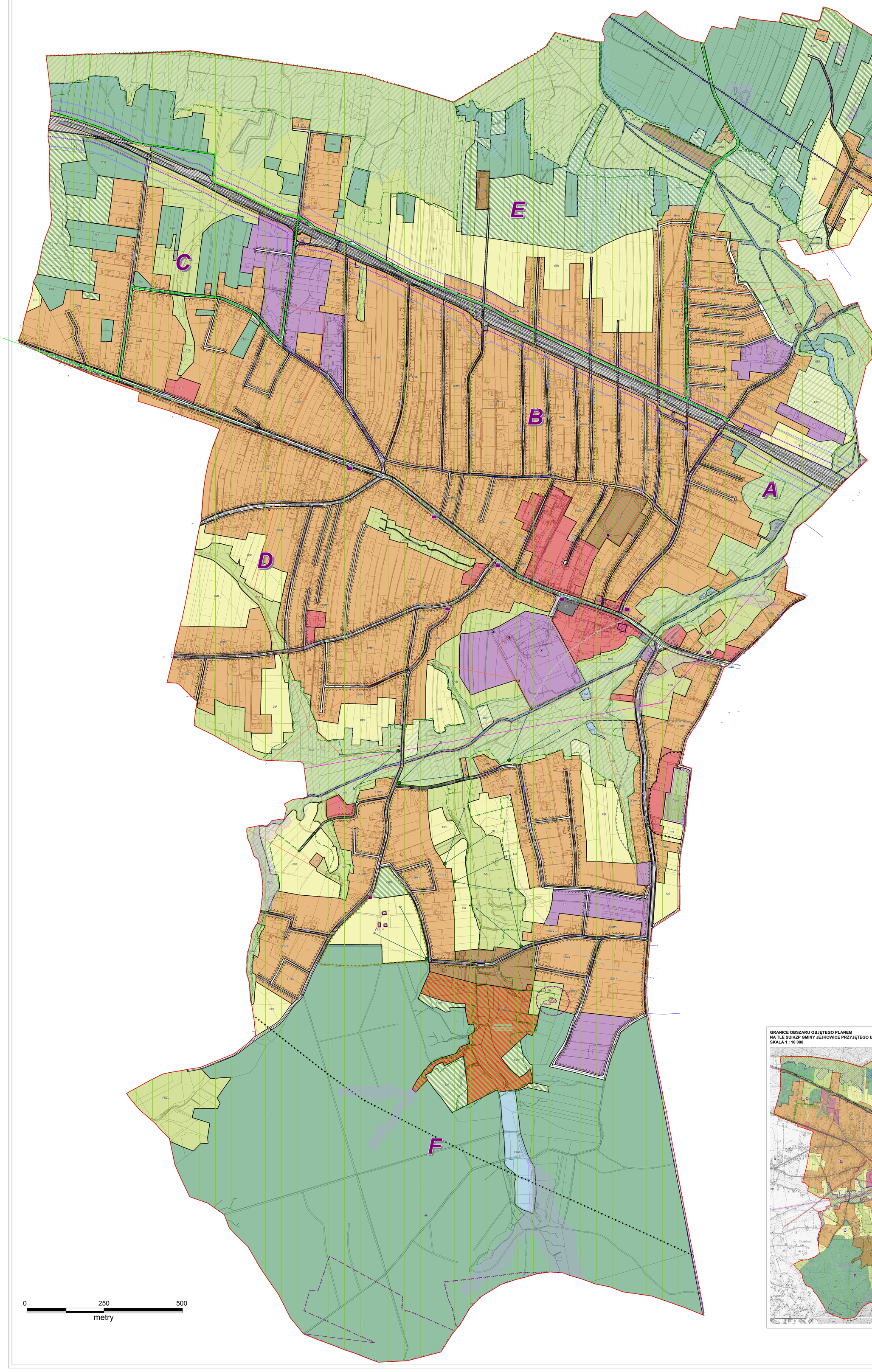
§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jejkowice.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Mieczysław Wojaczek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JEJKOWICE W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH



ZAŁACZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR BR.0007.XLI.256.2022
Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2022 R.

SKALA 1 : 1 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

GRANICE OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

STREFA "E" - OCHRONY EKSPOZYCJI

STREFA "OW" - OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ

OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

PUNKTY WIDOKOWE - OSIE WIDOKOWE

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "CYSTERSKIE KOMPOZYCJE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH"

OBSZAR OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO "CYSTERSKIE KOMPOZYCJE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH"

GRANICE ZŁÓŻ WĘGLA KAMIENNEGO „RYDUŁTOWY 1" I „JEJKOWICE"

GRANICE OBSZARU GÓRNICZEGO RYDUŁTOWY II

GRANICE TERENU GÓRNICZEGO RYDUŁTOWY II

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

GRANICE TERENÓW, W KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA W UŻYTKOWANIU, WYNIKAJĄCE Z OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW ODRĘBNYCH W ZAKRESIE TRANSPORTU KOLEJOWEGO, POŁOŻONYCH W ODLEGŁOŚCI OD OBSZARÓW KOLEJOWYCH:

DO 10,0 M DLA BUDYNKÓW I BUDOWLI

DO 20,0 M DLA ROBÓT ZIEMNYCH

GRANICE TERENÓW POŁOŻONYCH W ODLEGŁOŚCI 50,0 M OD GRANIC CMENTARZA

GRANICE TERENÓW POŁOŻONYCH W ODLEGŁOŚCI 150,0 M OD GRANIC CMENTARZA

GRANICE TERENÓW POŁOŻONYCH W ODLEGŁOŚCI 500,0 M OD GRANIC CMENTARZA

STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI

SPOSÓB ZAPISU TERENÓW NA RYSUNKU PLANU

B 1 MN
B - OZNACZENIE OBSZARÓW GMINY JEJKOWICE: A DO F
1 - KOLEJNY NUMER W RAMACH TEGO SAMEGO PRZENACZENIA PODSTAWOWEGO
MN - PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE TERENÓW

SYMBOLE PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO TERENÓW

MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

US1 - TERENY SPORTU I REKREACJI Z ZABUDOWĄ KUBATUROWĄ

US2 - TEREN SPORTU I REKREACJI Z BUDOWLAMI I URZĄDZENIAMI SPORTOWO-REKREACYJNYMI

P - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

R - TERENY ROLNICZE

ZL - TERENY LASÓW

ZŁ - TERENY ZIELENI NISKIEJ W DOLINACH RZEK I POTOKÓW

ZC - TEREN CMENTARZA

ZR - TERENY ZALESIEŃ I ZADRZEWIEŃ

WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

ITK - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA

ITE - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA

KDS - TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI

KK - TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

KDZ - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "ZBIORCZA"

KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "LOKALNA"

KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "DOJAZDOWA"

KDX - TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO - JEZDNYCH

KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE NA RYSUNKU PLANU

SIECI ELEKTROENERGETYCZNE 110 KV

NAZIEMNE I KABLOWE SIECI ELEKTROENERGETYCZNE 20 KV

STACJE TRANSFORMATOROWE

STACJA BAZOWA TELEFONII KOMÓRKOWEJ

TERENY ZALEWOWE

PROPONOWANY OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA POTOKU GZEL"

TRASY ROWEROWE

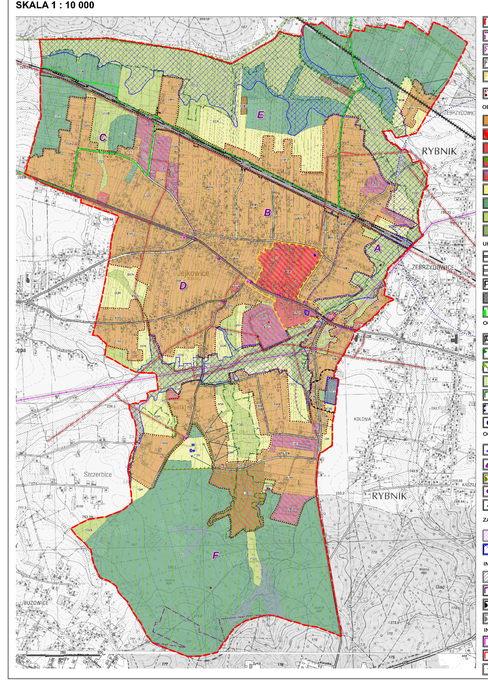
ZASIĘG WPŁYWÓW EKSPLOATACJI DO 1995 R. (I I II KATEGORIA, OSIADANIA DO 2 M)

TERENY PŁYTKIEJ EKSPLOATACJI (PRAWDOPODOBNIE SPRZED 1945 R.)

UJĘCIE WÓD PODZIEMNYCH (STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ NIE ZOSTAŁA USTANOWIONA)

ZLIKWIDOWANE SZYBY

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
NA TLE SUIKZP GMINY JEJKOWICE PRZYJĘTEGO UCHWALĄ NR BR.0007.XXV.164.2021 RADY GMINY JEJKOWICE Z DNIA 22 MARCA 2021 R.
SKALA 1 : 10 000



GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY - GRANICE OPRACOWANIA

GRANICE I OZNACZENIA OBSZARÓW A - F

GRANICE TERENU GÓRNICZEGO RYDUŁTOWY II

GRANICE OBSZARU GÓRNICZEGO RYDUŁTOWY II

GRANICE OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ - DCJ - ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

GRANICE JEDNOSTKI OSADNICZEJ

OBSZARY POLITYKI PRZESTRZENNEJ:

MN - OBSZARY ZESPOŁÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

UC - OBSZAR CENTRUM GMINY

OZU - OBSZARY ZESPOŁÓW I OBIEKTÓW USŁUGOWYCH

ORS - OBSZARY REKREACYJNO - SPORTOWE

OG - OBSZARY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

OR - OBSZARY ROLNE WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

OL - OBSZARY LASÓW I ZADRZEWIEŃ WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

OZL - OBSZARY ZIELENI LEŚNEJ, DOLIN RZEK I POTOKÓW WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

OZC - OBSZAR CMENTARZA

UKŁAD KOMUNIKACJI

DROGI POWIATOWE - KDZ KLASY "ZBIORCZA"

DROGI GMINNE - KDL KLASY "LOKALNA"

TERENY KOLEI - TERENY ZAMKNIĘTE

LINIA KOLEJOWA

ISTNIEJĄCA TRASA ROWEROWA

OCHRONA WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH

GRANICE ZŁÓŻA WĘGLA KAMIENNEGO

GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "CYSTERSKIE KOMPOZYCJE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH"WG OPISU ROZPORZĄDZENIA Z 1993 R.

GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "CYSTERSKIE KOMPOZYCJE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH" WG GEOPORTAL QDOŚ

OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "CYSTERSKICH KOMPOZYCJI KRAJOBRAZOWYCH RUD WIELKICH

PROPONOWANY OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA POTOKU GZEL"

GRANICA LOKALNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH

GR 345 ZBIORNIK RYBNIK

UJĘCIE WÓD PODZIEMNYCH

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

KRZYŻE I KAPLICZKI UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI

STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE OKREŚLONE

PUNKTY WIDOKOWE - OSIE WIDOKOWE

ZAGROŻENIA

TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI

TERENY ZALEWOWE
TERENY ZALANE W CZASIE POWODZI W 1997 R. ZA SUIKZP 1999 R.)

INNE UWARUNKOWANIA

STREFA OCHRONNA I (ZOLACYJNA OD SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

GRANICE PŁYTKIEJ EKSPLOATACJI WĘGLA KAMIENNEGO

GRANICA TERENÓW W ODLEGŁOŚCI 50,0 M OD GRANIC CMENTARZA

GRANICA TERENÓW W ODLEGŁOŚCI 150 M OD GRANIC CMENTARZA

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV

LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 20 KV

ISTNIEJĄCE POMPOWNIE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JEJKOWICE W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH

RYSUNEK PLANU

WRZEŚIEŃ 2022 R. SKALA 1 : 1 000

Pracownia Urbanistyczna w Rybniku Sp. z o.o.
tel. 32 420 20 53
44-200 Rybnik ul. Wodzisławska 30
e-mail: purzybnik@pu.rx.pl

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr BR.0007.XLI.256.2022
Rady Gminy Jejkowice
z dnia 26 września 2022 r.

Lp	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy Jejkowice w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Uwagi zostały przegłosowane przez Radnych Gminy Jejkowice na sesji w dniu 20 czerwca 2022 r.								
1	**2**	28.03. 2022 r.	Proszą o umożliwienie rozbudowy, nadbudowy i zmiany przeznaczenia budynku gospodarczo - magazynowego znajdującego się na terenie parceli.	1308/1	C1ZR - tereny zalesień i zadrzewień,		●	Uwaga nieuwzględniona. Dla wnioskowanej działki w SUiKZP gminy Jejkowice ustalono jednostkę urbanistyczną OL - obszary lasów i zadrzewień wyłączone z zabudowy, w ramach której dopuszczono zapis do planu o "zachowanie i modernizację istniejących budynków bez możliwości rozbudowy". Dopuszczenie w MPZP możliwości rozbudowy, nadbudowy i zmiany przeznaczenia funkcji budynku naruszałoby ustalenia studium gminy Jejkowice.
2	**3**	29.03. 2022 r.	Prosi o przekształcenie terenu na teren pod zabudowę.	188/14	F5P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów		●	Uwaga nieuwzględniona. Dla wnioskowanej działki w SUiKZP gminy Jejkowice ustalono jednostkę urbanistyczną AG – obszary aktywności gospodarczej, dla której ustalono kierunki zagospodarowania terenów związane z produkcją, magazynowaniem, rzemiosłem bądź z usługami. Włączenie wnioskowanej działki do terenów zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ustalenia studium.
3	**4**	29.03.	Wnoszą o	231/10	F2R - tereny		●	Uwaga

		2022 r.	przeznaczenie części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w związku z planowaną budową domu.		rolnicze,			nieuwzględniona. Wnioskowany teren znajduje się poza terenami wyznaczonymi do urbanizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jejkowice. Włączenie wnioskowanej działki do terenów zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ustalenia studium.
4	**5**	05.04. 2022 r.	Wnoszą o przeznaczenie działki do terenów zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji budynku gospodarczego, budynku rekreacji oraz stawu.	822/62	E5ZŁ - tereny zieleni niskiej w dolinach rzek i potoków,		●	Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowany teren znajduje się poza terenami wyznaczonymi do urbanizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jejkowice. Włączenie wnioskowanej działki do terenów zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ustalenia studium.
5	**6**	07.04. 2022 r.	Prosi o przekształcenie działki rolnej na cele budowlane.	1813/4	E1R - tereny rolnicze,		●	Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowany teren znajduje się poza terenami wyznaczonymi do urbanizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jejkowice. Włączenie całości działki do terenów zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ustalenia studium. Ponad to obszar działki stanowią gleby klasy III, są to gleby chronione i zmiana przeznaczenia tych terenów wymaga sporządzenia wniosku rolnego prze przeznaczenie na cele nie rolnicze. Utrzymano przeznaczenie MN - terenów zabudowy mieszkaniowej

								jednorodzinnej w północnej części działki.
6	**7**	07.04. 2022 r.	Prosi o przekształcenie działki rolnej na cele budowlane.	1813/4	E1R - tereny rolnicze,		•	Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowany teren znajduje się poza terenami wyznaczonymi do urbanizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jejkowice. Włączenie całości działki do terenów zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ustalenia studium. Ponad to obszar działki stanowią gleby klasy III, są to gleby chronione i zmiana przeznaczenia tych terenów wymaga sporządzenia wniosku rolnego prze przeznaczenie na cele nie rolnicze. Utrzymano przeznaczenie MN - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w północnej części działki.
7	**8**	07.04. 2022 r.	Prosi o przekształcenie działki rolnej na cele budowlane.	1813/4	E1R - tereny rolnicze,		•	Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowany teren znajduje się poza terenami wyznaczonymi do urbanizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jejkowice. Włączenie całości działki do terenów zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ustalenia studium. Ponad to obszar działki stanowią gleby klasy III, są to gleby chronione i zmiana przeznaczenia tych terenów wymaga sporządzenia wniosku rolnego prze przeznaczenie na cele nie rolnicze.

								Utrzymano przeznaczenie MN - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w północnej części działki.
8	**9**	07.04. 2022 r.	Prosi o przekształcenie działki rolnej na cele budowlane.	38	E4ZR - tereny zalesień i zadrzewień,		•	Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowany teren znajduje się poza terenami wyznaczonymi do urbanizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jejkowice. Włączenie wnioskowanej działki do terenów zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ustalenia studium. Ponad to obszar działki stanowią gleby klasy III, są to gleby chronione i zmiana przeznaczenia tych terenów wymaga sporządzenia wniosku rolnego prze przeznaczenie na cele nie rolnicze.
9	**10**	11.04. 2022 r.	Prosi o przekształcenie działki rolnej na cele budowlane.	1772/180	D7MN, D8MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, D3KDD - tereny dróg publicznych klasy "dojazdowa", D4R - tereny rolnicze, D3ZŁ - tereny zieleni niskiej w dolinach rzek i potoków,		•	Uwaga nieuwzględniona. Włączenie całości działki do terenów zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ustalenia studium. Utrzymano przeznaczenie MN - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w północnej części działki.
10	**11/1**	13.04. 2022 r.	Proszą o przekwalifikowanie działek z terenów rolnych na tereny budowlane.	652/203	F8R - tereny rolnicze,		•	Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowany teren znajduje się poza terenami wyznaczonymi do urbanizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jejkowice. Włączenie wnioskowanej działki do terenów zabudowy

								mieszkaniowej naruszałoby ustalenia studium.
11	**11/3**	13.04. 2022 r.	Proszą o przekwalifikowanie działek z terenów rolnych na tereny budowlane.	1822/163	E6R - tereny rolnicze E10ZR - tereny zalesień i zadrzewień,		•	Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowany teren znajduje się poza terenami wyznaczonymi do urbanizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jejkowice. Włączenie wnioskowanej działki do terenów zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ustalenia studium.
12	**12**	13.04. 2022 r.	Wnoszą o przekształcenie działki na tereny US1 sportu i rekreacji z zabudową kubaturową.	1266/167	E3MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, E7R - tereny rolnicze E10ZR - tereny zalesień i zadrzewień,		•	Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowany teren znajduje się poza terenami wyznaczonymi do urbanizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jejkowice. Włączenie wnioskowanej działki do terenów US1 - sportu i rekreacji z zabudową kubaturową naruszałoby ustalenia studium.
13	**13**	13.04. 2022 r.	Wnoszą o przekształcenie działki na tereny US1 sportu i rekreacji z zabudową kubaturową.	929/17	E3MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, E7R - tereny rolnicze E10ZR - tereny zalesień i zadrzewień,		•	Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowany teren znajduje się poza terenami wyznaczonymi do urbanizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jejkowice. Włączenie wnioskowanej działki do terenów US1 - sportu i rekreacji z zabudową kubaturową naruszałoby ustalenia studium.
14	**14**	13.04. 2022 r.	Wnoszą o zwiększenie o 40,0 m w głąb działki przeznaczenie terenu jako tereny	929/17	E3MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, E7R - tereny		•	Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowany teren znajduje się poza terenami

			zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.		rolnicze E10ZR - tereny zalesień i zadrzewień,			wyznaczonymi do urbanizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jejkowice. Poszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ustalenia studium.
15	**15**	13.04. 2022 r.	Wnoszą o zwiększenie o 40,0 m w głąb działki przeznaczenie terenu jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	1266/167	E3MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, E7R - tereny rolnicze E10ZR - tereny zalesień i zadrzewień,		•	Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowany teren znajduje się poza terenami wyznaczonymi do urbanizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jejkowice. Poszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ustalenia studium.
16	**18**	25.04. 2022 r.	Proszą o wydzielenie części gruntu w/w działek p[od drogę dojazdową z zachowaniem funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	1400/164, 1401/164, 1402/164	B4MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,		•	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z przepisami odrębnymi, aby gmina mogła przejąć teren pod drogę, droga ta musi mieć parametry drogi gminnej klasy "dojazdowa" KDD. Szerokość drogi KDD w liniach rozgraniczających wynosi 10,0 m. Wyznaczenie drogi dojazdowej na wnioskowanym obszarze uniemożliwi realizacje zabudowy na tym obszarze, gdyż pozostanie ok 10,0 m szerokości działki pod zabudowę.
17	**19**	26.04. 2022 r.	Proszą o przekwalifikowanie działek na tereny budowlane.	690/164, 165	E7R - tereny rolnicze E10ZR - tereny zalesień i zadrzewień, E8ZL - tereny lasów,		•	Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowany teren znajduje się poza terenami wyznaczonymi do urbanizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jejkowice. Włączenie wnioskowanych

								działek do terenów zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ustalenia studium.
18	**27**	09.05. 2022 r.	Wnoszą o objecie wskazanych działek w całości lub w części umożliwiającej zabudowę, obszarem terenów zabudowy mieszkaniowej lub innych umożliwiających zabudowę mieszkaniową, a w szczególności mieszkaniowo - rolniczych.	1067/124, 125, 123	E6R - tereny rolnicze E10ZR - tereny zalesień i zadrzewień,		●	Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowany teren znajduje się poza terenami wyznaczonymi do urbanizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jejkowice. Włączenie wnioskowanych działek do terenów zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ustalenia studium.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr BR.0007.XLI.256.2022

Rady Gminy Jejkowice

z dnia 26 września 2022 r.

Rozstrzygnięcia 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

Rada Gminy Jejkowice rozstrzyga (w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jejkowice w granicach administracyjnych”) o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jejkowice w granicach administracyjnych, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina może ponieść wydatki na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami KDD. Projekt planu wyznacza nowe drogi publiczne, w związku z czym, wejście w życie ustaleń planu może skutkować koniecznością wykupu gruntów pod w/w inwestycje oraz poniesienia kosztów związanych realizacją nowych elementów układu komunikacyjnego. Koszt, w przypadku realizacji w/w inwestycji będzie zależał od aktualnych potrzeb rozwoju systemu komunikacyjnego w gminie.

2. Gmina może ponieść wydatki na inwestycje związane z infrastrukturą techniczną (sieć wodociągowa i kanalizacyjna), ponieważ w planie wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. W przypadku powstania obiektów na nowoprojektowanych terenach inwestycyjnych konieczna będzie realizacja sieci infrastruktury technicznej służąca obsłudze tychże obiektów. Koszt w/w inwestycji będzie zależał od intensywności powstawania nowej zabudowy na nowo wyznaczonych terenach inwestycyjnych.

3. Opis sposobu realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1 i pkt 2:

1) inwestycje będą realizowane sukcesywnie w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, z uwzględnieniem rocznych budżetów, wieloletnich programów inwestycyjnych oraz w miarę pozyskiwania środków finansowych;

2) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami właściwymi ze względu na rodzaj i charakter inwestycji, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej oraz ustawą prawo ochrony środowiska.

4. Inwestycje wymienione w pkt 1 i pkt 2 będą finansowane w oparciu o przepisy o finansach publicznych, z wykorzystaniem m.in:

1) środków budżetu gminy;

2) dofinansowania ze środków unijnych, krajowych, wojewódzkich oraz innych źródeł zewnętrznych;

3) pożyczek bankowych lub pożyczek udzielanych na preferencyjnych warunkach w Narodowym, czy też Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;

4) instrumentu partnerstwa publiczno-prywatnego i porozumień o charakterze cywilno-prawnym.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr BR.0007.XLI.256.2022
Rady Gminy Jejkowice
z dnia 26 września 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę