



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 19 marca 2002 r.

Nr 19

TREŚĆ:

Poz.:

UCHWAŁY RAD GMIN

Plany zagospodarowania przestrzennego

589	—	Uchwała Nr XXXII/223/2002 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 25 stycznia 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie skrzyżowania ulicy Górnośląskiej i Chełmskiej	3
590	—	Uchwała Nr XXXII/224/2002 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 25 stycznia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ograniczonym ulicą Kolberga od wschodu — ul. Wieniawskiego od zachodu — ul. Techników od północy	14
591	—	Uchwała Nr XXXVIII/183/2002 Rady Gminy Jejkowice z dnia 28 stycznia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części gminy strona zachodnia obszar „C”	27
592	—	Uchwała Nr XXXVIII/184/2002 Rady Gminy Jejkowice z dnia 28 stycznia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części gminy strona południowa obszar „D”	45
593	—	Uchwała Nr XXXVIII/185/2002 Rady Gminy Jejkowice z dnia 28 stycznia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy obszar „E”	58
594	—	Uchwała Nr XXXVIII/186/2002 Rady Gminy Jejkowice z dnia 28 stycznia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy obszar „F”	75
595	—	Uchwała Nr XLVI/486/2002 Rady Miasta Knurów z dnia 21 lutego 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Knurów obejmującego obszar położony pomiędzy ul. Wolności, 1-go Maja i Jęczmienną (rejon ul. Dymka)	94
596	—	Uchwała Nr XXX/256/2002 Rady Miejskiej w Krzanowicach z dnia 22 lutego 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	108
597	—	Uchwała Nr XXX/257/2002 Rady Miejskiej w Krzanowicach z dnia 22 lutego 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	114
598	—	Uchwała Nr XLIII/396/2001 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 21 listopada 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Stare Miasto z otoczeniem	118
599	—	Uchwała Nr XLII/395/2001 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 21 listopada 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Pyskowice — dzielnica Dzierżno	142
600	—	Uchwała Nr XLIII/408/2001 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 19 grudnia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Pyskowice obszaru obejmującego tereny położone po północnej stronie ul. Strzelców Bytomskich pomiędzy drogą wojewódzką nr 901 i ul. Wyzwolenia	159
601	—	Uchwała Nr XLIII/409/2001 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 19 grudnia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Pyskowice dla obszaru strefy aktywizacji zawodowej	174
602	—	Uchwała Nr XLVI/294/2002 Rady Miejskiej w Siewierzu z dnia 17 stycznia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	188
603	—	Uchwała Nr 796/XLII/2002 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 28 lutego 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla terenu położonego w rejonie ulic Gabriela Narutowicza i 3-go Maja	196
604	—	Uchwała Nr 0150/792/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 31 stycznia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla terenu zlokalizowanego przy ul. Lokalnej	214
605	—	Uchwała Nr 0150/793/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 31 stycznia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla terenu zlokalizowanego przy ul. Boya-Zeleńskiego	220
606	—	Uchwała N 302/XXIX/2001 Rady Miejskiej w Woźnikach z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Woźnikach przy ul. Koziegłowskiej	227
607	—	Uchwała Nr 303/XXIX/2001 Rady Miejskiej w Woźnikach z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Piasek przy ul. Bytomskiej	230

UCHWAŁA Nr XXXVIII/183/2002
Rady Gminy Jejkowice z dnia 28 stycznia 2002

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części gminy strona zachodnia obszar „C”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /Dz. U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74 z późniejszymi zmianami/ oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 15 z 1999 r poz. 139 tekst jednolity z późniejszymi zmianami/ na wniosek Zarządu Gminy Jejkowice

Rada Gminy Jejkowice

uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centralnej części gminy strona zachodnia.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 73,0 ha – granice obszaru wyznaczają:
 - od wschodu ulica Polna
 - od północy linia Kolejowa
 - od zachodu granice administracyjne gminy
 - od południa ulica Sumińska, Przemysłowa do skrzyżowania z ulicą Polną
2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, który obowiązuje w zakresie określonym w § 4.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1/ uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Jejkowice,
- 2/ terenie – należy przez to rozumieć część przestrzeni wyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o ustalonym przeznaczeniu,
- 3/ przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne,

- 4/ przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe,
- 5/ przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:
 - 1/ przeznaczenie obszaru objętego planem,
 - 2/ zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów,
 - 3/ zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane i ogrodnicze,
 - 4/ zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 5/ szczególnych warunków użytkowania i zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz ochrony wartości kulturowych.

§ 4.

1. W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
 - 1/ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 2/ linie podziału na działki budowlane i ogrodnicze /postulowane/,
 - 3/ nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4/ granice obszarów dolinnych,
 - 5/ granice obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - 6/ obiekty o wartościach kulturowych,
 - 7/ symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu,
2. Załączniki do rysunku planu 1 ÷ 4 określają zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego opracowaniem.

§ 5.

1. Przeznaczeniem terenów – w granicach opracowania wyznacza się tereny i obszary, oznaczone następującymi symbolami:
 - 1/ MJ – tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi,
 - 2/ RO – tereny upraw ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy,
 - 3/ **PU** – obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej o funkcji produkcyjno - usługowej / wewnętrzne użytkowania obszaru określono w § 15 i § 16/,
 - 4/ **E** – RZ – tereny obszarów dolinnych,
 - 5/ RL – tereny lasów,
 - 6/ RLd – tereny dolesień,
 - 7/ RP - tereny upraw polowych,

- 8/ KK– tereny komunikacji kolejowej,
- 9/ KZo 1/2, KL, KD, KDw – ulice klasy: zbiorczej, lokalnej, dojazdowej,
- 10/ KSp – teren stacji paliw.

§ 6.

1. Dla mieszkalnictwa – ustala się:
 - 1/ wyznacza się tereny dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej przy uwzględnieniu: stanu istniejącego zainwestowania oraz występujących dotychczasowych trendów rozwojowych funkcji mieszkaniowej - realizacja nowej zabudowy na zasadach określonych § 12.
 - 2/ dla zabudowy związanej z gospodarką ogrodniczą, wyznacza się tereny położone w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej, do realizacji na zasadach określonych w § 13.

§ 7.

1. Dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej – ustala się tereny położone w obrębie obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **C23-PU**.
2. Realizacja inwestycji na terenach określonych w § 14 wymaga:
 - 1/ wyprzedzającego technicznego wyposażenia całości terenów – w szczególności w zakresie uzbrojenia i obsługi komunikacyjnej w oparciu o szczegółowe rozwiązania projektowe,
 - 2/ w przypadku inwestycji prowadzonych na części lub całości terenów przez kilku inwestorów, wymagana jest koordynacja wzajemnie uzgodnionych sposobów i kolejności realizacji uzbrojenia terenów, obsługi komunikacyjnej i realizacji zabudowy.

§ 8.

1. Ustala się ochronę i rozbudowę zasobów środowiska przyrodniczego obejmujących:
 - 1/ tereny leśne, oznaczone symbolem RL,
 - 2/ obszary dolinne, oznaczone symbolem **E-RZ** – wyznaczone dopływami potoku „Struga Leśna” – obowiązuje ochrona istniejących cieków wodnych, zieleni łąkowej, drzew i zakrzewień oraz użytków rolnych,
 - 3/ tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – oznaczone symbolami RP i RO – obowiązuje ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów szczególnych.
3. Ustala się powiększenie zasobów leśnych – przeznaczenie terenów do zalesienia, oznaczonych symbolem Rld. –/zgodnie z opracowaną przez Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Katowicach granicą rolno – leśną/.

§ 9.

1. Ustala się ochronę zasobów kulturowych w zakresie:
 - 1/ dla rozpoznania śladów kultury materialnej ustala się strefę ochrony archeologicznej, obejmującej obszar w granicach opracowania,
 - 2/ ochronie podlegają obiekty o wartościach kulturowych – budynki mieszkalne przy ul Sumińskiej, wykazane na rysunku planu.
2. Zasady ochrony wartości kulturowych – według ustaleń w § 24.

ROZDZIAŁ 3

Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem.

§ 10.

1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - 1/ adaptuje się istniejący układ drogowo – uliczny z niezbędnymi modernizacjami i rozbudową,
 - 2/ dla usprawnienia komunikacji drogowej, ustala się rozbudowę istniejącego układu ulic klasy lokalnej – poszerzenie ulicy Przed Koleją /7KL/ do wymagań parametrów wraz z budową odcinków wspomagających /8KL/ istniejący układ drogowo- uliczny,
 - 3/ utrzymuje się dotychczasową funkcję linii kolejowej relacji Rybnik – Racibórz głównie dla obsługi ruchu towarowego, z niewielkim udziałem ruchu osobowego.

§ 11.

1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
 - 1/ zaopatrzenie w wodę:
 - a/ z istniejących i projektowanych w miarę potrzeb gminnych sieci rozdzielczych, zasilanych bezpośrednio rurociągiem \varnothing 400 ze zbiorników wodociągowych w Rybniku , pośrednio z wodociągu „Dzieńkowice” – magistrala \varnothing 1000 mm relacji zbiornik Orzesze – zbiornik Pszów,
 - b/ zaopatrzenie w wodę nowych odbiorców związanych z przyszłym zagospodarowaniem obszaru objętego planem wymaga spełnienia warunków określonych w przepisach szczególnych.
 - 2/ odprowadzenie ścieków:
 - a/ czasowo do zbiorników bezodpływowych, docelowo do projektowanej gminnej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków przez przepompowanie do oczyszczalni w Rybniku – Orzepowicach
 - b/ odprowadzenie wód deszczowych – poprzez osadniki wód deszczowych do istniejących cieków, potoków i ziemi po uzyskaniu parametrów oczyszczenia zgodnie z normą.

- 3/ zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a/ z istniejących sieci średniego i niskiego napięcia zasilanych z GPZ 110/20 KV Rybnik – Zachód /Nowiny/ oraz Rydułtowy z możliwością rozbudowy sieci i urządzeń energetycznych w miarę występujących potrzeb,
 - b/ w zakresie sieci wysokich napięć – utrzymuje się przebieg linii napowietrznej 110 KV – z zachowaniem obowiązującej strefy ochronnej.
- 4/ obsługa telekomunikacyjna:
 - a/ w oparciu o istniejący system telekomunikacyjny - centrale telefoniczne – i sieci teletechniczne - dopuszcza się możliwość rozbudowy urządzeń i sieci w miarę występujących potrzeb z możliwością wprowadzenia innych systemów telekomunikacyjnych.
- 5/ zaopatrzenie w gaz:
 - a/ po zrealizowaniu planowanej gazyfikacji gminy poprzez średnioprężne gazociągi gazu ziemnego z możliwością doprowadzenia gazu z końcówek gazociągów średnioprężnych zlokalizowanych na terenie Rybnika,
- 6/ zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych kotłowni.
- 7/ gospodarka odpadami:
 - a/ budowa składowiska odpadów komunalnych na terenie gminy Lyski – Nędza jako wspólne zadania gmin Lyski, Nędza, Gaszowice i Jejkowice Zawartego Porozumienia Międzygminnego, z możliwością zmiany lokalizacji składowiska odpadów w ramach innych porozumień.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 12.

- 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o symbolach C1 ÷ C9 MJ; 19 ÷ C22 MJ; C23g ÷ C23k MJ.
- 2. Przeznaczeniem podstawowym terenów, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności.
- 3. Przeznaczeniem dopuszczalnym są:
 - 1/ działalność usługowa – nieuciążliwa dla mieszkańców i środowiska w zakresie niewielkich usług handlu, gastronomii, rzemiosła nieprodukcyjnego i innych – prowadzona w budynku mieszkalnym lub wolnostojących obiektach,
 - 2/ realizacja budynków gospodarczych związanych z zabudową mieszkaniową,
 - 3/ realizacja dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych dla obsługi terenów,
 - 4/ lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenów,
 - 5/ zieleni i elementy małej architektury.
- 4. Dla działek zainwestowanych na terenach, o których mowa w ust.1 - ustala się:
 - 1/ adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, modernizacji oraz adaptację istniejących budynków gospodarczych związanych z zabudową mieszkaniową,

- 2/ adaptację nieuciążliwych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej z możliwością przekształcenia i uzupełnienia, przy zachowaniu warunków określonych w przeznaczeniu dopuszczalnym;
- dla usług o uciążliwym oddziaływaniu ustala się konieczność wyeliminowania uciążliwości bądź ich likwidację.
5. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane, kształtowania zabudowy i urządzenia terenów, określonych w ust. 1:
- 1/ podział na działki budowlane:
- a/ ustala się możliwość podziału terenów na działki budowlane - zgodnie z postulowanymi podziałami, określonymi orientacyjnie na rysunku planu,
 - b/ dopuszcza się możliwość zmiany postulowanych podziałów,
 - c/ dla nowowydzielanych działek ustala się:
 - minimalna powierzchnia działki 700m²,
 - każda działka musi mieć zapewniony dojazd – dostęp do ulicy publicznej,
 - musi być zapewniona możliwość dojazdów do istniejących terenów leśnych i rolnych wymagających obsługi komunikacyjnej,
- 2/ forma zabudowy – winna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej z uwzględnieniem następujących zasad:
- a/ zabudowa mieszkaniowa o wysokości do dwóch kondygnacji naziemnych, zabudowa usługowa parterowa, zabudowa gospodarcza parterowa,
 - b/ dachy dwuspadowe symetryczne z możliwością przeznaczenia poddaszy na cele użytkowe,
 - c/ wskazane jest stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych – tynki gładkie, cegła, kamień, drewno, dachówka,
 - d/ w kształtowaniu budynków usługowych należy odpowiednio stosować zasady, o których mowa w ust. 2 lit a ÷ c,
- 3/ linia zabudowy – jak oznaczono na rysunku planu,
- a/ usytuowanie zabudowy jest warunkowane zachowaniem minimalnej odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynikającej z przepisów szczególnych,
 - b/ odległość obiektów budowlanych od ulic powiatowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - c/ minimalna odległość zabudowy od granicy lasu wynosi 20 m,
- 4/ urządzenie terenów:
- a/ powierzchnia zabudowy działki nie więcej niż 40%,
 - b/ co najmniej 15% powierzchni każdej działki należy przeznaczyć pod zielenią urządzonej,
 - c/ rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
6. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1.
- 1/ dojazd ulicami:
- a/ ulicą zbiorczą 2 KZo 1/2 /ulica Sumińska/
 - b/ istniejącymi ulicami klasy lokalnej o symbolach – 9 KL, 9aKL wraz z projektowanym odcinkiem wspomagającym o symbolu 8 KL,
 - c/ istniejącymi i projektowanymi drogami klasy dojazdowej o symbolach KD, KDw / istniejące/ 1KD, 2KD, 3KD /projektowane/ o ustalonych powiązaniach z ulicami o charakterze publicznym,

- 2/ obowiązuje konieczność zapewnienia miejsc parkingowych dla prowadzonych działalności gospodarczych w granicach działki właściciela.
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej według ustaleń w §11.

ROZDZIAŁ 5

Ustalenia dla terenów upraw ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy

§ 13.

1. W granicach opracowania wyznacza się tereny oznaczone symbolami C11 RO, C12 RO, C42 RO, C43 RO, C47 RO.
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów, o których mowa w ust. 1 są uprawy ogrodnicze.
3. Przeznaczeniem dopuszczalnym są:
 - 1/ zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną gospodarką ogrodniczą,
 - 2/ działalność usługowa – nieuciążliwa dla środowiska i mieszkańców, prowadzona w budynku mieszkalnym lub wolnostojących małych pawilonach, w zakresie usług handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego i innych,
 - 3/ lokalizacja budynków gospodarczych, /poza inwentarskimi/ związanych z gospodarką ogrodniczą,
 - 4/ realizacja dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenów,
 - 5/ lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenów.
4. Ustala się następujące zasady podziału na działki ogrodnicze zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenów, określonych w ust. 1:
 - 1/ podział na działki ogrodnicze:
 - a/ postuluje się podział terenów, o symbolach C 11 RO, C12 RO na działki ogrodnicze – jak określono orientacyjnie na rysunku planu, dopuszcza się możliwość zmiany postulowanych podziałów,
 - b/ minimalna powierzchnia działki na terenach, o których mowa w ust. 1 wynosi 1600 m², każda działka musi mieć zapewniony dojazd do ulicy publicznej,
 - 2/ forma zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 5 pkt 2,
 - 3/ linia zabudowy – jak oznaczono na rysunku planu, określa minimalną odległość budynków od linii rozgraniczających ulic,
 - 4/ urządzenie terenów:
 - a/ przyszła zabudowa mieszkaniowa wraz z zabudową towarzyszącą określoną w przeznaczeniu dopuszczalnym, winna być skoncentrowana na terenie działki ogrodniczej w rejonie wyznaczonych linii zabudowy i nie powinna przekraczać powierzchni 500 m², pozostałą część działki należy przeznaczyć dla produkcji ogrodniczej,
 - b/ rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
 - 5/ od ulicy Sumińskiej 2 KZp 1/2 należy wprowadzić pas zieleni.

5. Ustala się następujące zasady komunikacyjnej terenów określonych w ust. 1:
 - 1/ dojazd do terenów, o symbolach C11 RO, C12 RO od ulicy Przemysłowej /9KL/ i projektowanej ulicy 8 KL projektowanymi drogami dojazdowymi, o symbolach 1KD, 2KD,
 - 2/ dla terenów, o symbolach C43 RO, C47 RO należy zapewnić służebność drogową od ulicy, o symbolu KD /przedłużenie ulicy 9a KL/.
6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – według ustaleń § 11.

ROZDZIAŁ 6

Ustalenia dla terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej

§ 14.

1. Obszar o powierzchni 11,7 ha wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **C23 PU** przeznacza się dla rozwoju funkcji produkcyjno – usługowej.
2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się tereny – sektory, oznaczone następującymi symbolami: C23 IPU, C23 łPU, C23 mPU, C23 nPU o powierzchni ~ 6,5 ha.
3. Przeznaczeniem podstawowym terenów, o których mowa w ust. 2 są nieuciążliwe małe i średnie przedsiębiorstwa, zakłady i urządzenia produkcyjno – usługowe.
4. Przeznaczeniem dopuszczalnym są:
 - 1/ drogi dojazdowe, parkingi, garaże niezbędne dla obsługi terenów,
 - 2/ sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związane z obsługą terenów, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych,
 - 3/ usługi towarzyszące funkcji podstawowej terenów, jako wbudowane bądź wolnostojące małe pawilony,
 - 4/ zieleni,
 - 5/ na działkach oznaczonych na rysunku planu numerami 1 i 3, położonych w obrębie sektora o symbolu C23 łPU – dopuszcza się ponadto:
 - a/ usługi transportu – baza samochodowa z obiektami towarzyszącymi, zabudowę mieszkaniową związaną z prowadzoną działalnością /działka nr 1/,
 - b/ zabudowę mieszkaniową związaną z prowadzoną działalnością – usługi rzemiosła, drobnej wytwórczości i inne /działka nr 3/.
5. Ustala się następujące zasady podziału na działki, kształtowania zabudowy i urządzenia terenów, określonych w ust. 2.
 - 1/ podział na działki:
 - a/ postuluje się podział poszczególnych terenów – sektorów na działki przeznaczone dla realizacji przyszłych inwestycji, oznaczone na rysunku planu numerami 1 ÷ 16, o powierzchni ~ 2000 m² ÷ 5200 m² / przy założonej zmianie stanu własnościowego parcel/,
 - b/ dopuszcza się możliwość zmiany postulowanych podziałów w nawiązaniu do potrzeb realizowanych inwestycji, przy zachowaniu następujących warunków:

- minimalna powierzchnia działki produkcyjno usługowej 1200 m²,
mieszkaniowo - usługowej 900 m²,
 - każda działka musi mieć zapewniony dojazd – dostęp do ulicy publicznej,
- 2/ forma zabudowy winna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej:
- a/ zabudowa mieszkaniowa o wysokości do 2 ½ kondygnacji nadziemnych, zabudowa towarzysząca usługowa parterowa ,
 - b/ dachy dwuspadowe symetryczne z możliwością przeznaczenia poddaszy na cele użytkowe – kryte dachówką w kolorach ciemnych,
 - c/ wskazane stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych – cegła, kamień, tynki gładkie,
- 3/ linie zabudowy:
- a/ minimalna odległość zabudowy od krawędzi drogi w liniach rozgraniczających wynosi:
 - dla dróg klasy lokalnej KL – 10 m,
 - dla dróg klas dojazdowej KD, KDw – 6 m,
 - b/ minimalna odległość zabudowy od granicy lasu wynosi 20 m,
 - c/ odległość obiektów budowlanych od torów kolejowych w uzgodnieniu z właścicielem lub zarządcą kolei,
- 4/ urządzenie terenów:
- a/ powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40 % działki,
 - b/ na styku terenów produkcyjno – usługowych z terenami zabudowy mieszkaniowej, należy wprowadzić zimotrwałą zieleń izolacyjną ,
 - c/ w przypadku uzasadnionej konieczności wynikającej z realizacji przyszłych inwestycji na terenach sektorów C23m PU i C 23n PU, dopuszcza się możliwość skanalizowania istniejącego cieku wodnego / oznaczonego literą W/ do przepustu pod torami PKP, wraz z niwelacją terenu, co wymaga stosownego uzgodnienia, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
 - d/ należy zapewnić wymaganą ilość miejsc parkingowych dla użytkowników związanych z prowadzoną działalnością w granicach działki właściciela.
6. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów, określonych w ust 2.
- 1/ obsługa komunikacyjna:
- obsługa zewnętrzna istniejącymi ulicami klasy lokalnej i dojazdowej o symbolach: 9 KL / ulica Przemysłowa/ 7 KL /ulica Przed Koleją – do rozbudowy/, KD / ulica Polna/,
 - obsługa wewnętrzna istniejącą ulicą klasy lokalnej 7aKL oraz istniejącymi i projektowanymi drogami dojazdowymi 4 KD, 5KD, KDw,
- 2/ obsługa inżynierska - zgodnie z ustaleniami § 11.
7. Na terenach, o którym mowa w ust. 2:
- 1/ wyklucza się inwestycje związane z produkcją i przetwórstwem artykułów spożywczych, inwestycje sprzeczne z funkcją obszaru,
 - 2/ ustala się zakaz realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi zgodnie z ustaleniami § 23,
 - 3/ ustala się nakaz – ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a/ stosowanie nieprzepuszczalnych nawierzchni dróg, placów manewrowych i parkingów,

- b/ budowy urządzeń zabezpieczających przed możliwością przedostania się w wyniku sytuacji awaryjnych do wód i ziemi substancji niebezpiecznych.
8. W stosunku do terenów określonych w ust. 2 ustala się obowiązek opracowania docelowej koncepcji zagospodarowania terenów, a w szczególności obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej w ramach zadania własnego zainteresowanych inwestorów.

§ 15.

1. W granicach obszaru **C 23 PU** ustala się tereny istniejącego zainwestowania, oznaczone następującymi symbolami C 23a P, C 23b MP, C 23c PS, C 23d UH, C 23e KS, C 23f UR, C 23g – C 23k MJ.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem C 23a P, KP ustala się:
 - 1/ adaptację istniejącego Przedsiębiorstwa Produkcji maszyn Mleczarskich „Hugart” i opakowań „Color – Cap” z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może stwarzać uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych i środowiska,
 - 2/ dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy zmiany profilu prowadzonej działalności,
 - 3/ wzdłuż zachodniej granicy działki należy wprowadzić pas zimotrwałej zieleni izolacyjnej,
 - 4/ maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
3. Dla terenu oznaczonego symbolem C 23b MP ustala się:
 - 1/ adaptację obiektu hotelowo – gastronomicznego,
 - 2/ dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, zmiany profilu prowadzonej działalności,
 - 3/ maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działek,
4. Dla terenu oznaczonego symbolem C 23c PS ustala się:
 - 1/ adaptację istniejącego Zakładu Przetwórstwa Mięsnego z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może stwarzać uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych i środowiska,
 - 2/ dopuszcza się możliwość modernizacji, zmiany profilu prowadzonej działalności
 - 3/ wzdłuż północnej i wschodniej granicy działki należy wprowadzić pas zimotrwałej zieleni izolacyjnej,
5. Dla terenu oznaczonego symbolem C 23d UH ustala się:
 - 1/ adaptację istniejącej hurtowni materiałów budowlanych z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może stwarzać uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
 - 2/ dopuszcza się możliwość rozbudowy, zmiany profilu prowadzonej działalności,
 - 3/ maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem C 23e KS ustala się:
 - 1/ adaptację istniejącej Stacji Diagnostyki Samochodowej,
 - 2/ dopuszcza się możliwość zmiany profilu prowadzonej działalności,
7. Dla terenu oznaczonego symbolem C 23f UR ustala się:
 - 1/ adaptację istniejącego warsztatu samochodowego,
 - 2/ dopuszcza się możliwość przebudowy, zmiany profilu prowadzonej działalności,
 - 3/ maksymalna powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni działki.
8. Dla terenów oznaczonych symbolami C 23g ÷ C 23k MJ ustala się:

- 1/ adaptację i uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej i usług towarzyszących jej z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji.
9. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1/ lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących prowadzonej działalności,
 - 2/ drogi dojazdowe, parkingi niezbędne dla obsługi terenów,
 - 3/ sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą terenów, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych,
 - 4/ zieleni,
 - 5/ na terenach, określonych w ust. 8 dopuszcza się ponadto:
 - nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w zakresie niewielkich usług handlu, gastronomii rzemiosła nieprodukcyjnego i innych jako wbudowane bądź wolnostojące małe pawilony.
- 10 Ewentualna zmiana profilu prowadzonych działalności na terenach określonych w ust. 1 winna odpowiadać funkcji podstawowej obszaru **C23 PU**, określonej w § 14 ust.3.
11. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia § 23.
12. Obsługa komunikacyjna i inżynierska terenów, określonych w ust. 1 – według ustaleń § 14 ust. 6.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenia dla terenów komunikacji i zaplecza motoryzacyjnego

§ 16.

W granicach opracowania ustala się tereny komunikacji kolejowej 1 KK, drogowej o symbolach 2 KZo 1/2, 7 KL, 7a KL, 8KL, 9KL, 9aKL, KD, KDw, 1÷ 3 KD oraz teren zaplecza motoryzacyjnego o symbolu C10 KSp.

1. Dla terenu o symbolu 1 KK ustala się:
 - a/ adaptację istniejącej linii kolejowej relacji Rybnik – Racibórz z przeznaczeniem podstawowym dla ruchu towarowego z niewielkim udziałem ruchu osobowego,
 - b/ strefa ochronna od granicy obszaru kolejowego, wynosi 20 m – zagospodarowanie strefy winno uwzględniać warunki i zasady wynikające z przepisów szczególnych.
2. Dla terenu o symbolu 2 KZo 1/2 ustala się:
 - 1/ adaptację istniejącej ulicy zbiorczej / ulica Sumińska/,
 - 2/ szerokość pasa drogowego 10 m, w tym:
 - jezdnia 6 m, dwustronny chodnik.
3. Dla terenu o symbolu 7 KL ustala się:
 - 1/ rozbudowę ulicy Przed Koleją do klasy ulicy lokalnej,
 - 2/ szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, w tym:
 - jezdnia 6 m, jednostronny chodnik.
4. Dla terenu o symbolu 7a KL ustala się:
 - 1/ rozbudowę istniejącej ulicy klasy lokalnej,
 - 2/ szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, w tym:
 - jezdnia 6 m, dwustronny chodnik.

5. Dla terenu o symbolu 8 KL ustala się:
 - 1/ przebieg projektowanej ulicy klasy lokalnej,
 - 2/ szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, w tym: jezdnia 6 m, dwustronny chodnik.
6. Dla terenu o symbolu 9 KL ustala się:
 - 1/ adaptację i docelowe poszerzenie istniejącej ulicy klasy lokalnej /ulica Przemysłowa/
 - 2/ szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, w tym: jezdnia 6 m, jednostronny chodnik.
7. Dla terenu o symbolu 9a KL - ustala się:
 - 1/ adaptację i poszerzenie zawężonych odcinków istniejącej ulicy klasy lokalnej,
 - 2/ szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, w tym jezdnia 6 m, jednostronny chodnik.
8. Dla terenów o symbolu KD, KDW ustala się:
 - 1/ adaptację istniejących dróg dojazdowych,
 - 2/ szerokość w liniach rozgraniczających 4,5 m i 8 m – parametry określone na rysunku planu,
9. Dla terenów o symbolach 1KD, 2KD, 3KD – ustala się:
 - 1/ przebieg projektowanych ulic klasy dojazdowej KD,
 - 2/ szerokość w liniach rozgraniczających 8 m w tym jezdnia 6 m, jednostronny chodnik.

Na terenach określonych w ust. 1 – 9 dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych.

W ramach zadań publicznych ustala się rozbudowę ulic o symbolach 7 KL, 7aKL, 9 KL, 9a KL, modernizację ulicy o symbolu 8 KL.

Pozostałe drogi do realizacji w ramach zadań własnych i zainteresowanych stron.

§ 17.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu, C 10 KSp o powierzchni 5000 m² jest stacja paliw.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym są:
 - 1/ program towarzyszący – usługi handlu, gastronomii, myjnia i inne,
 - 2/ realizacja dróg dojazdowych, placów manewrowych, parkingów niezbędnych dla obsługi terenu,
 - 3/ lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu,
 - 4/ zieleni i elementy małej architektury.
3. Określa się następujące parametry i warunki zagospodarowania terenu C10 KSp wraz ze strefą ochronną.
 - 1/ forma zabudowy – funkcja podstawowa i funkcje towarzyszące zblokowane w jednym obiekcie,
 - 2/ linia zabudowy – odległość obiektu od ulicy Sumińskiej w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - 3/ zieleni - conajmniej 15% terenu należy przeznaczyć pod zieleni urządzoną, wzdłuż wschodniej, zachodniej i północnej granicy działki należy wprowadzić zieleni izolacyjną,

- 4/ uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki właściciela,
- 5/ dojazd od ulicy Sumińskiej – zasady obsługi komunikacyjnej terenu w uzgodnieniu z zarządcą drogi / Starostwo Powiatowe /,
- 6/ zasady obsługi inżynierskiej terenu - według ustaleń § 11.

ROZDZIAŁ 8

Ustalenia dla terenów chronionych o funkcji ekologicznej, rolniczej i wartościach przyrodniczych

§ 18.

1. Dla terenów o symbolach C13 RL, C14 RL, C24 ÷ C30 RL - ustala się:
 - 1/ adaptację i ochronę istniejących terenów leśnych,
 - 2/ obowiązuje zakaz wprowadzania użytkowania niezgodnego z funkcją terenów.

§ 19.

1. Tereny o symbolach C15 RLd, C16 RLd, C31 ÷ C38 RLd, przeznacza się do zalesienia.
 - 1/ na terenach, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym projektowana przepompownia na terenie C38 RLd o symbolu P1,
 - 2/ możliwość zalesiania terenów uwarunkowana jest uwzględnieniem ewentualnych przebiegów sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w oparciu o projekty techniczne dla poszczególnych branż,
 - 3/ do czasu zalesienia tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 20.

1. W granicach opracowania ustala się obszary dolinne wyznaczone południowymi odpływami potoku „Struga Leśna” –oznaczone symbolami **E –C45RZ**, **E–C 46 RZ**.
2. Przeznaczeniem podstawowym obszarów są użytki rolne / łąki i pastwiska z niewielkim udziałem upraw polowych/ wraz z towarzyszącymi ciekami wodnymi.
3. Przeznaczeniem dopuszczalnym są:
 - 1/ sieci i urządzenia infrastruktury technicznej przy zachowaniu istniejącego ukształtowania terenów,
 - 2/ zieleń wysoka, krzaczasta, łąkowa
4. Ustala się następujące warunki użytkowania i zagospodarowania obszarów, o których mowa w ust. 1.
 - 1/ zalesienie terenów oznaczonych symbolami C31 RLd, C37 RLd,
 - 2/ możliwość wprowadzania roślinności drzewiastej i zakrzewień na obrzeżach dolin,

- 3/ utrzymania rolniczego użytkowania terenów, ochrona cieków wodnych, zachowanie istniejących zespołów zieleni występujących w różnych formach – wskazane uzupełnienia.
5. Obowiązuje:
 - 1/ ochrona zasobów – według ustaleń § 8,
 - 2/ ochrona źródeł, utrzymanie systemu wodnego na niezmiennym poziomie, niedopuszczenie do powstania przesuszeń na skutek niesprawności systemów melioracyjnych 6
6. Obowiązują zakazy:
 - 1/ budowa wszelkich obiektów kubaturowych oraz użytkowania obszarów, o których mowa w ust. 1, niezgodnie z ustalonym przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
 - 2/ zwałowanie odpadów komunalnych i przemysłowych,
 - 3/ wprowadzanie zieleni wysokiej na całym przekroju obszarów dolinnych, mogącej hamować spływ mas zimnego powietrza.

§ 21.

1. Dla terenów o symbolach C39 ÷ C41 RP - ustala się:
 - 1/ przeznaczenie podstawowe – tereny upraw polowych,
 - 2/ przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 3/ zakazy– realizacja wszelkich obiektów kubaturowych oraz użytkowanie terenów niezgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

§ 22.

1. Dla terenu o symbolu C 44R P0 ustala się:
 - 1/ przeznaczeniem podstawowym terenu jest pszczelarstwo,
 - 2/ dopuszcza się adaptację i utrzymanie istniejącej zabudowy pod warunkiem, że związana będzie z przeznaczeniem podstawowym - w innym wypadku teren przeznaczony do zalesienia,
 - 3/ dojazd istniejącą drogą dojazdową KD od istniejących ulic klasy lokalnej 9 KL, 9a KL.

Dla terenów określonych w § 18 ÷ § 21 obowiązują ustalenia § 8.

ROZDZIAŁ 9

Szczególne warunki użytkowania i zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem

§ 23.

1. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi – ustala się:
 - 1/ zakaz użytkowania terenów w sposób powodujący pogorszenie jakości środowiska:
 - a/ składowanie lub przetwarzanie szkodliwych dla środowiska odpadów,

- b/ gromadzenie i utylizacja odpadów z prowadzonych działalności gospodarczych,
 - c/ użytkowanie terenów w sposób szkodliwy dla zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego,
 - d/ zaleca się stosowanie dla celów grzewczych czystych nośników energii,
- 2/ prowadzone działalności gospodarcze nie mogą stwarzać uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu, wibracji i innych – /uciążliwość w granicy działki właściciela/ powyższe nie mogą przekraczać dopuszczalnych wartości określonych obowiązującymi normami.

§ 24.

1. W zakresie ochrony wartości kulturowych – ustala się:
 - 1/ w trakcie przebudów remontów, modernizacji obiektów o znaczeniu kulturowym / wykazanych na rysunku planu/ należy dążyć do maksymalnego utrzymania wartości cech regionalnych,
 - 2/ zaleca się zachowanie istniejących spadków dachów kształtu i podziału stolarki okiennej i drzwiowej oraz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych,
2. W przypadku odkrycia przy prowadzeniu prac ziemnych jakichkolwiek znalezisk archeologicznych należy powiadomić Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach.

ROZDZIAŁ 10

Ustalenia stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 25.

Stawka procentowa dla terenów położonych w granicach opracowania wynosi 0% słownie: zero procent/.

ROZDZIAŁ 11

Przepisy końcowe.

§ 26.

Dla obszaru objętego opracowaniem planu tracą moc przepisy miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jejkowice zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Jejkowice Nr VI/27/94 z dnia 28 listopada 1994 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Katowickiego Nr 15 poz. 162 z dnia 16 grudnia 1994 roku..

§ 27.

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, utrzymuje się dotychczasowy sposób ich zagospodarowania.

§ 28.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Jejkowice, a informacja o uchwaleniu planu zostanie ogłoszona w prasie lokalnej.

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Jejkowice.

§ 30.

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

PRZEWODNICZĄC
RADY GMINY
Anton Szulik

RADCA PRAWNY
mgr Sławomir Cichocki
ADVOKAT