

**UCHWAŁA NR/...../2017
RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH**

z dnia2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na południe od drogi zbiorczej, łączącej ul. Poznańską z ul. Wyzwolenia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Pyskowicach Nr V/34/2015 z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na południe od drogi zbiorczej, łączącej ul. Poznańską z ul. Wyzwolenia.

RADA MIEJSKA W PYSKOWICACH

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na południe od drogi zbiorczej, łączącej ul. Poznańską z ul. Wyzwolenia, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyskowice, przyjętego uchwałą Nr XLI/325/2014 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 26 marca 2014 r. i uchwałą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na południe od drogi zbiorczej, łączącej ul. Poznańską z ul. Wyzwolenia.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na południe od drogi zbiorczej, łączącej ul. Poznańską z ul. Wyzwolenia, zwany dalej „planem” obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej pow. ok. 57 ha i stanowi obszar ograniczony:

- 1) od strony południowej ul. Józefa Wieczorka, ul. Szpitalną i terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) od strony północnej drogą zbiorczą oraz terenami zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów,
- 3) od zachodniej strony drogą wojewódzką nr 901 - ul. Poznańską i terenami zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- 4) od strony wschodniej ul. Wyzwolenia.

§ 2. 1. Ustalenia planu zawarte są w formie:

- 1) tekstowej – treść niniejszej uchwały, określającej ustalenia dla obszaru objętego planem;
- 2) graficznej – rysunek planu na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyskowice” – załącznik nr 1 do uchwały.

2. Integralnymi częściami uchwały, niestanowiącymi ustaleń planu, są również załączniki zawierające:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyskowicach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu – załącznik Nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyskowicach 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 – załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do części graficznej planu.

2. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) Rozdział 3 – Zasady ochrony środowiska i przyrody;

- 4) Rozdział 4 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) Rozdział 5 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) Rozdział 6 – Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 7) Rozdział 7 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 8) Rozdział 8 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) Rozdział 9 – Przepisy końcowe.

3. W obszarach objętych planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) obszarów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu ustawy Prawo wodne oraz stref ochronnych ujęć wody;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) obiektów i granic obszarów podlegających ochronie na mocy o ochronie przyrody;
- 6) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości;
- 7) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

§ 4. Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pyskowicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego granice określono w § 1 uchwały;
- 3) **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073);
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa niniejsza uchwała;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające (tj. stanowiące co najmniej 51% powierzchni) na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zagospodarowania danej działki w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować zewnętrzną ścianę budynku z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię:
 - a) okapów, gzymsów, podokienników, rynien i rur spustowych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,0 m,
 - b) schodów i pochylni zewnętrznych, ganków, balkonów, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2015, poz. 1422),

- b) wysokość budowli, o której mowa w art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.), mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr liczbowy, wyrażony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; nie dotyczy kondygnacji podziemnych;
- 11) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce lub powierzchni gruntu objętego inwestycją, w stosunku do powierzchni działki objętej projektem zagospodarowania lub gruntu objętego inwestycją;
- 12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w stosunku do powierzchni działki objętej projektem zagospodarowania lub gruntu objętego inwestycją;
- 13) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć starannie urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników wraz z małą architekturą;
- 14) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi lokalizowane w budynkach zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej, o których mowa w § 3 pkt 5 i 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także w wolnostojących budynkach usługowych lub wbudowanych lokalach użytkowych, w których prowadzona jest działalność służąca obsłudze ludności i zaspokajaniu jej potrzeb, z ograniczeniami wynikającymi z ustaleń niniejszej uchwały i z wykluczeniem działalności związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi oraz baz logistyczno – transportowych;
- 15) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu, gastronomii, biur, ochrony zdrowia, urzędów pocztowych oraz usługi bytowe, jak np. szewc, fryzjer, krawiec, pralnie, zakłady fotograficzne, wypożyczalnie dvd, punkty kserograficzne, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w wolnostojących lub wbudowanych lokalach użytkowych;
- 16) **rzemiośle** – należy przez to rozumieć zawodowe wykonywanie działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 1285 z późn. zm.);
- 17) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 18) **strefie** – należy przez to rozumieć wydzielony obszar, określony na rysunku planu, w granicach którego obowiązują, łącznie z pozostałymi ustaleniami planu, szczególne warunki zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 19) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi.

§ 5. 1. Obowiązującymi elementami ustaleń planu, wyznaczonymi na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego MPZP;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia określają:

- 1) symbole cyfrowe wskazują na kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w ramach danego obszaru;
- 2) symbole literowe identyfikują tereny o różnym przeznaczeniu oraz zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MWU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej wielorodzinnej,
 - c) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej jednorodzinnej,
 - d) U – tereny zabudowy usługowej,
 - e) UKR – teren usług kultu religijnego,
 - f) PU – teren zabudowy produkcyjno-usługowej i składowo-magazynowej,
 - g) OT – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – urządzenia elektroenergetyczne,
 - h) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - i) KS – tereny obsługi technicznej transportu samochodowego,
 - j) TK – teren kolei,
 - k) KD – tereny dróg publicznych, w tym:
 - KDG – drogi główne,
 - KDZ – drogi zbiorcze,
 - KDL – drogi lokalne,
 - KDD – drogi dojazdowe,
- 3) oznaczenia rysunku planu, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) obszar objęty mpzp zlokalizowanym w granicach GZWP 330,
 - b) strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej „B”,
 - c) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.
- 4) oznaczenia informacyjne rysunku planu - sieć napowietrzna elektroenergetyczna 110 kV.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem następujących wymogów:

- 1) lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się budowę obiektów budowlanych w granicy działki - tylko dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz zabudowy gospodarczej i garażowej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy oraz zmianę sposobu użytkowania, przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania ustalonych dla terenu;
- 4) zakazuje się lokalizacji na elewacjach od strony dróg budynków wyrzutni powietrza, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych wystających poza lico budynku, z dopuszczeniem lokalizacji skrzynek przyłączy gazu i prądu;
- 5) nakaz dostosowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez: sytuowanie ławek, koszy na śmieci, itp. w sposób umożliwiający poruszanie się osób niepełnosprawnych i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego.

Rozdział 3. **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska i przyrody:

2. W obszarze planu ustala się:

1) zakazy:

- a) lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi MW, MWU i MNU, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i liniowej oraz dróg,
- c) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1 PU i 1 - 2 U, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i liniowej oraz dróg,
- d) lokalizacji usług i działalności produkcyjnej stwarzających uciążliwość dla sąsiednich nieruchomości, związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego - przekraczających wartości dopuszczalne,
- e) lokalizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów oraz działalności związanej z wytwarzaniem, magazynowaniem, odzyskiem, unieszkodliwianiem odpadów i gospodarowaniem odpadami;

2) dopuszczenia:

- a) realizacji przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i liniowej oraz dróg,
- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1 PU i 1- 2 U,
- c) istniejących, w dniu wejścia w życie planu, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, działających w oparciu o wydane pozwolenia i decyzje.

3. W zakresie ochrony gruntów i wód ustala się:

1) nakazy:

- a) zachowania ciągłości systemu melioracyjnego, w tym prowadzenia działań inwestycyjnych na obszarze zdrenowanym w sposób niepowodujący trwałego przerwania drenażu i zniszczenia urządzeń melioracyjnych,
- b) stosowania szczelnych urządzeń do odprowadzania wód opadowych, wyposażonych w separatory związków ropopochodnych wraz z osadnikami dla miejsc postojowych, parkingów, placów i garaży,
- c) nakaz stosowania zasad odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 25;

2) dopuszczenia:

- a) korekty naturalnego spływu wód opadowych, w tym zarurowania cieków wodnych, dla celów zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu,
- b) kanalizowania miejsc okresowych spływów wód opadowych;

3) zakazy:

- a) zmiany warunków spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- b) lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne i przeciwpowodziowe oraz urządzenia infrastruktury drogowej i technicznej w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii brzegowej, tj. od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków wodnych,

4. Cały obszar objęty planem jest zlokalizowany w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 – Gliwice. W ramach ochrony strefy wód podziemnych ustala się zakaz wprowadzania ścieków bezpośrednio do wód podziemnych, wód oraz ziemi;

5. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o własne i lokalne źródła energii;
- 2) dopuszczenie stosowania zdalczynnych systemów grzewczych;
- 3) dopuszczenie termomodernizacji budynków na całym obszarze objętym planem.

6. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 519 z późn. zm.);

- 1) dla terenów o przeznaczeniu MWU, MW, MNU obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dla wszystkich pozostałych terenów w obszarze objętym planem obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

7. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się realizację miejsc do gromadzenia odpadów stałych, jako:

- 1) sytuowanych w sposób estetycznie wkomponowany w otoczenie,
- 2) osłoniętych od strony przestrzeni ogólnodostępnych,
- 3) zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych;

8. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) poziom hałasu przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. 2017r., poz. 519);
- 2) na podstawie przepisów ustawy określonej w pkt 1) tereny o określonym w planie przeznaczeniu przyporządkowuje się do poszczególnych rodzajów terenów, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych wskaźnikami hałasu L_{DWN} , L_N , L_{AeqD} i L_{AeqN} , tereny o przeznaczeniu MWU, MW, MNU – odpowiadają terenom zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 3) dla pozostałych terenów dopuszczalnego poziomu hałasu nie ustala się;
- 4) dla obiektów przeznaczonych na czasowy pobyt ludzi, zlokalizowanych na terenach PU i U ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

9. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się uzupełnienie lub wymianę zdegradowanego drzewostanu oraz innych elementów zieleni.

10. Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie na mocy przepisów o ochronie przyrody.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. Utrzymuje się granice strefy pośredniej ochrony „B” – obejmującej zespół domów znajdujących się przy ulicy Wyzwolenia.

2. Utrzymuje się ochronę konserwatorską następujących obiektów i układów przestrzennych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Pyskowice, przyjętej Zarządzeniem Nr RZ.0050.245.2013 Burmistrza Miasta Pyskowice z dnia 13 grudnia 2013 r. oraz oznaczonych na rysunku planu:

Lp.	Nazwa obiektu / układu przestrzennego Czas powstania	Nr adresowy / Nr budynku	Oznaczenie numeryczne na rysunku planu
ul. Wyzwolenia			
1	Budynek mieszkalny, pocz. XX w.	28	1
2	Budynek mieszkalny, pocz. XX w.	29	2
3	Budynek mieszkalny, pocz. XX w.	30	3
4	Budynek mieszkalny,	31	

	pocz. XX w.		4
5	Budynek mieszkalny, pocz. XX w.	32	5
6	Budynek mieszkalny, pocz. XX w.	33	6
7	Budynek mieszkalny, pocz. XX w.	34	7
8	Budynek mieszkalny, pocz. XX w.	35	8
9	Budynek mieszkalny, pocz. XX w.	36	9
10	Budynek mieszkalny, pocz. XX w.	37	10
11	Budynek mieszkalny, pocz. XX w.	37	11
12	Budynek mieszkalny, pocz. XX w.	39	12
13	Budynek mieszkalny, pocz. XX w.	40	13
14	Budynek mieszkalny, pocz. XX w.	41	14
15	Budynek mieszkalny, pocz. XX w.	42	15

3. Dla obiektów określonych w ust. 3 i ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Pyskowice, obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania działek, na których są zlokalizowane określone planem i jednocześnie ustala się:

1) nakaz utrzymania istniejących obiektów z zachowaniem kształtu i podziału elewacji oraz detali architektonicznych od strony elewacji frontowej;

2) dopuszczenia:

a) przebudowy, rozbudowy, termomodernizacji i zmiany sposobu użytkowania obiektów, wg poniższych zasad:

- zachowanie kształtów i kątów nachylenia dachów,
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną nieangobowaną (nieglazurowaną) , w kolorze i o sposobie ułożenia obowiązującym w danym ciągu zabudowy lub typowym dla danego obiektu,
- materiały elewacyjne w technice i kolorze obowiązującym w danym ciągu zabudowy lub typowym dla danego obiektu,
- zachowanie kształtów i wymiarów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych lub dla elewacji od strony dróg,
- w przypadku braku możliwości zachowania oryginalnych elementów dekoracyjnych obowiązuje ich odtworzenie lub uzupełnienie,
- w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków od strony tylnej elewacji, dopuszcza się stosowanie zróżnicowanej geometrii dachów, w tym dachów płaskich, z jednoczesnym zachowaniem dostosowania charakteru budynku do zabudowy frontowej.

b) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zabudowy gospodarczej usytuowanej w granicach działek z obiektami ujętymi w GEZ,

c) sytuowania obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio w granicy z działką sąsiednią;

3) zakazy:

a) lokalizacji obiektów tymczasowych oraz garaży typu „blaszak”,

b) nadbudowy obiektów ujętych w GEZ i ich rozbudowy od strony elewacji frontowych.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Kąt położenia wydzielanej granicy działki w stosunku do istniejącego lub nowo wydzielonego pasa drogowego w przedziale pomiędzy 70° a 110°.

3. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek gruntu dla terenów przeznaczonych pod zabudowę:

1) mieszkaniowo usługową MW i MWU:

a) zabudowa wolnostojąca: min. 1000,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 35,0 m,

2) mieszkaniowo usługową MNU:

a) zabudowa wolnostojąca: min. 500,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 16,0 m,

b) zabudowa bliźniacza: min. 400,0 m² (dla pojedynczego segmentu), przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 14,0 m,

c) zabudowa szeregowa: min. 300,0 m² (dla pojedynczego segmentu), przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 6,0 m;

3) obsługi ruchu drogowego KS: min. 1000,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m;

4) produkcyjno – usługową i składowo – magazynową PU: min. 3000,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 30,0 m;

5) usługowo U: min. 1000,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m;

4. Dla terenów infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych) oraz niewyznaczonych w planie dróg wewnętrznych, minimalnych powierzchni nowowydzielanych działek nie ustala się.

Rozdział 6.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 10. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MW**.

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla jej obsługi, w tym:

a) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,

b) urządzenia infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,

b) zieleń urządzona,

c) obiekty małej architektury.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **1 MW** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

1) wyznacza się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu **1 MW** - 4,0m - zgodnie z rysunkiem planu,

2) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:

a) 6,0 m dla budynków mieszkalnych,

b) 3,0 m dla pozostałych budynków;

3) dla terenów **1 MW** obowiązują następujące wskaźniki:

- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - mieszkaniowej wielorodzinnej: 30%,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - mieszkaniowej wielorodzinnej: 60%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych: do wys. 20,0 m oraz z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do wys. 22,0 m;
- 5) dach płaski o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia pomiędzy 5° – 15°
- 6) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe;
- 7) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 8) zakazuje się:
- a) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych (kiosków, budek, baraków),
 - b) lokalizacji zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym;
- 9) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów MW zgodnie z § 22.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej wielorodzinny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 2 MWU**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa-wielorodzinna, zabudowa z zakresu usług podstawowych oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla jej obsługi, w tym:
- a) zespoły garażowe, garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu,
 - b) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) budynki gospodarcze,
 - b) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) obiekty małej architektury.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo usługowej **1 - 2 MWU** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) wyznacza się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu:
- a) 1 MWU - 4,0m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2 MWU od 4,0m do 12,0m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
- a) 12,0 m dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych,
 - b) 3,0 m dla pozostałych budynków;
- 3) dla terenów **1 – 2 MWU** obowiązują następujące wskaźniki:
- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,

- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - mieszkaniowej wielorodzinnej: 30%,
 - dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowej: 30%,
- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - mieszkaniowej wielorodzinnej: 50%,
 - mieszkaniowo – usługowej i usługowej: 60%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: do wys. 15,0 m oraz z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych: do wys. 4,0 m,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do wys. 15,0 m;
- 5) dachy:
 - a) o symetrycznym układzie połaci dwu- i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kącie nachylenia pomiędzy 2° – 45° dla zabudowy mieszkaniowej oraz 2° – 35° dla pozostałych budynków oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 2°,
 - b) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,
 - c) pokrycie połaci dachowych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub szarym; dla dachów o kącie nachylenia poniżej 15° dopuszcza się pokrycia bitumiczne;
- 6) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe;
- 7) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 8) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych (kiosków, budek, baraków),
 - b) lokalizacji zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym;
- 9) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów MWU zgodnie z § 22.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 40 MNU**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa), zabudowa z zakresu usług podstawowych oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi, w tym:
 - a) zespoły garażowe, garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu,
 - b) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) na terenie 40 MNU myjnia samochodowa, warsztat samochodowy,
 - c) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
 - d) zieleni urządzona,
 - e) obiekty małej architektury.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo usługowej **1 – 40 MNU** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) wyznacza się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów dla:
1 – 40 MNU – od 2,6 m do 14,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
 - a) 6,0 m dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych,
 - b) 3,0 m dla pozostałych budynków;
- 3) dla terenów **1 - 40 MNU** obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 30%,
 - mieszkaniowej wielorodzinnej: 30%,
 - dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowej: 20%,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej: 30%,
 - mieszkaniowo – usługowej i usługowej: 50%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: do wys. 12,0 m oraz z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych: do wys. 4,0 m,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do wys. 15,0 m;
- 5) dachy:
 - a) o symetrycznym układzie połaci dwu- i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kącie nachylenia pomiędzy 10° – 45° dla zabudowy mieszkaniowej oraz 10° – 35° dla pozostałych budynków oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 2°,
 - b) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,
 - c) pokrycie połaci dachowych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub szarym; dla dachów o kącie nachylenia poniżej 15° dopuszcza się pokrycia bitumiczne;
- 6) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe;
- 7) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 8) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych (kiosków, budek, baraków),
 - b) lokalizacji zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym;
- 9) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów MNU zgodnie z § 22.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 - 2 U**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: handlu, gastronomii, obsługi bankowej i usług finansowych, doradztwa, usług prawnych, ochrony zdrowia, np. przychodnie i gabinety lekarskie (z wyłączeniem szpitali i domów pomocy społecznej), rzemiosła, usług projektowych, edukacji, kultury, sportu (z wyłączeniem hal sportowych i basenów) oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi, w tym:
 - a) budynki magazynowe i gospodarcze,

- b) garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu, wielostanowiskowe, wielopoziomowe,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) zieleń urządzona.
3. Dla terenów **1-2 U** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- 1) wyznacza się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów dla:
- 1 U, od 4,0 m do 7,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2 U, od 3,0 m do 4,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
- a) 10,0 m dla budynków usługowych,
 - b) 3,0 m dla pozostałych budynków;
- 3) dla terenów 1-2 U obowiązują następujące wskaźniki:
- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków usługowych i magazynowych: do wys. 18,0 m, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych: do wys. 6,0 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy obiektów urządzeń infrastruktury technicznej:
- a) do wys. 15,0 m,
 - b) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją dopuszcza się wysokość do 25,0 m;
- 6) dachy:
- a) o symetrycznym układzie połaci dwu – wielospadowe, o kącie nachylenia pomiędzy 12° – 45°, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, kopertowych, płaskich oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 2°,
 - b) pokrycie połaci dachowych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko- podobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub grafitowym; dla dachów o kącie nachylenia poniżej 15° dopuszcza się pokrycia bitumiczne;
- 7) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 8) zakazuje się:
- a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
 - b) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych;
- 9) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1- 2 U zgodnie z § 22.

§ 14. 1. Wyznacza się teren zabudowy usług kultu religijnego – **1UKR**.

2. Ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi kultu religijnego wraz z obiektami towarzyszącymi.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zamieszkania zbiorowego,
- b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze),
- c) obiekty związane z edukacją oraz pomocą i opieką,
- d) sieci infrastruktury technicznej,
- e) dojścia, dojazdy, parkingi,
- f) zieleń urządzonej i elementy małej architektury.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie i rozbudowa istniejącej zabudowy związanej z usługami kultu religijnego oraz zabudowy towarzyszącej,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zamieszkania zbiorowego - wyłącznie jako związana z przeznaczeniem podstawowym,
- c) utrzymanie linii rozgraniczających istniejących ulic,
- d) odległości nowej zabudowy (w tym rozbudowy zabudowy istniejącej), z zachowaniem istniejących linii zabudowy,
- e) powierzchnia terenu biologicznie czynna - min. 20% powierzchni nieruchomości,
- f) zmiany na istniejących obiektach wyznaczonych do ochrony konserwatorskiej wymagają działań określonych w rozdziale 5 uchwały,
- g) maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych i towarzyszących - do 15,0 m;
- h) utrzymanie istniejącej wysokości i formy zabudowy, w tym przekryć dachowych z dopuszczeniem przebudowy i nadbudowy w obrębie terenu 1UKR,

4) Zkazy:

- a) ograniczania udziału zieleni urządzonej poniżej 20% ogólnej powierzchni terenu,
- b) realizacji zabudowy mieszkaniowej nie związanej z funkcją podstawową.

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno – usługowej i składowo – magazynowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 PU**.

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, produkcyjno – usługowa, i składowo – magazynowa, bazy spedycyjne i transportowe oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi, w tym:

- a) urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) dojazdy, dojścia, miejsca parkingowe,
- c) garaże wolnostojące oraz wbudowane,
- d) zabudowa gospodarcza;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty usługowe, w tym handlowe,
- b) obiekty stanowiące zaplecze administracyjne i socjalno – sanitarne,
- c) stacje paliw, myjnie samochodowe,

- d) obiekty małej architektury,
- e) zieleń urządzona.

3. Dla terenu **1 PU** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) wyznacza się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów dla:
 - 1 PU, od 4,0 m, do 12,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno – usługową 1 PU: min. 2000,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m;
- 3) dla terenu 1- PU obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do wys. 22,0 m,
- 5) dachy:
 - a) dachy płaskie o spadku od 2° – 10°,
 - b) dopuszcza się dachy symetryczne dwu- i wielospadowe (w tym kopertowe) o nachyleniu połaci od 12° – 35°,
 - c) dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,
 - d) pokrycia dachów:
 - papy bitumiczne, papy termozgrzewalne, materiały rolowe z tworzyw sztucznych i kauczuku, itp.,
 - dachówka ceramiczna lub materiały dachówko podobne,
 - dopuszcza się stosowanie blachy trapezowej,
 - kolorystyka: grafitowy, brązowy, bordowy, ceglasty,
 - dopuszcza się przeszklenia dachów;
- 6) elewacje: tynki, okładziny elewacyjne, szkło fasadowe; kolorystyka: dowolna, z wyłączeniem kolorów jaskrawych;
- 7) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz lokali mieszkalnych;
- 8) nakazuje się wyposażenie terenu w zieleń ochronną i izolacyjną;
- 9) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów PU zgodnie z § 22.

§ 16.1. Wyznacza się tereny urządzeń infrastruktury technicznej – urządzenia elektroenergetyczne, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 -3 OT**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty urządzenia infrastruktury technicznej w tym:
 - a) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki garażowe i gospodarcze;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) zieleń urządzona.

3. Dla terenów **1-3 OT** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) wyznacza się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów dla:
1- 3 OT, 4,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) nie ustala się minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- 3) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
 - a) 3,0 m dla pozostałych budynków;
- 4) dla terenów 1 - 3 OT obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki;
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków garażowych i gospodarczych: do wys. 4,0 m;
 - b) obiektów urządzeń infrastruktury technicznej: do 22,0 m;
- 6) dachy:
 - a) dachy płaskie;
 - b) symetryczne dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i kopertowe), o kącie nachylenia od 12° – 45°;
 - c) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach;
 - d) pokrycie połaci dachowych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym;
 - e) pokrycie dachów płaskich: papy bitumiczne, papy termozgrzewalne, materiały rolowe z tworzyw sztucznych i kauczuku, itp.;
- 7) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 8) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1 -3 OT zgodnie z § 22.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami 1 – 9 ZP.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi, w tym:
 - a) ciągi piesze, ścieżki rowerowe;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) oświetlenia
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6- 9 ZP:
 - a) place zabaw;
 - b) tereny sportu i rekreacji;
 - c) ciekі wodne;
 - d) ciągi komunikacyjne;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1- 5 ZP:
 - a) place zabaw;
 - b) tereny sportu i rekreacji;
 - d) ciągi komunikacyjne;

- e) miejsca parkingowe;
- f) wiaty, altany;
- g) budynki gospodarcze;
- h) garaże.

3. Dla terenów **1 - 9 ZP** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) dla terenów 1 - 9 ZP linii zabudowy nie ustala się;
- 2) dla terenów 1 - 9 ZP obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1;
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70 % powierzchni działki;
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki;
- 3) parametry zabudowy dla terenów 1-5 ZP: wysokość do 5,0 m, budynki o jednej kondygnacji nadziemnej; dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 12° – 35°, kryte dachówką ceramiczną lub betonową, materiałami dachówko podobnymi, materiałami bitumicznymi; elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych.
- 4) parametrów zabudowy dla terenów 6-9 ZP nie ustala się.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny obsługi technicznej transportu samochodowego, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 – 6 KS**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny parkingów i garaży oraz urządzenia infrastruktury technicznej związane z zagospodarowaniem i obsługą terenu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) zieleń urządzona.

2. Dla terenów **1 - 6 KS** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) wyznacza się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów dla:
 - 1 KS, - 12,0 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2 KS, - 4,0 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3 KS, - od 0,0 m, do 2,0 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4 KS, - od 1,0 m, do 4,0 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5 KS, - 4,0 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6 KS, - 4,0 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dla terenów KS obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki.
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: do 4,0 m;
- 4) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do 15,0 m;
- 5) dachy:

- a) płaskie od 2°,
 - b) o symetrycznym układzie połączy dwu- i wielospadowe (w tym kopertowe) o kącie nachylenia od 12° do 35°,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów o niesymetrycznych połączeniach,
 - d) pokrycia dachów:
 - dachówka ceramiczna lub materiały dachówko podobne,
 - papy bitumiczne, papy termozgrzewalne, materiały rolowe z tworzyw sztucznych i kauczuku, itp,
 - dopuszcza się stosowanie blachy trapezowej,
 - kolorystyka: szary, brązowy, bordowy, ceglasty.
- 6) elewacje: tynki, okładziny elewacyjne; kolorystyka dowolna, z wyłączeniem kolorów jaskrawych;
- 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych.

§ 19. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny kolei **1TK**, dla których ustala się zasady zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tekst jednolity: Dz. U. 2016 r. poz. 1727 z późn. zm.).

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20. 1. Wyznacza się tereny układu drogowego i urządzeń komunikacyjnych:

- 1) tereny dróg publicznych głównych: **1 - 2 KDG** tereny dróg publicznych obejmujący fragment terenu drogi (jedna jezdnia) w granicy opracowania;
- 2) tereny dróg publicznych zbiorczych: **1 – 3 KDZ** - / teren drogi publicznej 2 KDZ obejmuje fragment terenu drogi (jedna jezdnia) w granicy opracowania/;
- 3) tereny dróg publicznych lokalnych: **1 - 2 KDL**;
- 4) tereny dróg publicznych dojazdowych: **1 – 34 KDD**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) lokalizacja ulic z wyposażeniem dostosowanym do klasy i funkcji ulicy;
- 2) niezbędna infrastruktura.

3. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 2) parkingi;
- 3) place manewrowe;
- 4) zieleń izolacyjna i towarzysząca, w postaci dekoracyjnych drzew i krzewów, odpornych na zanieczyszczenia komunikacyjne;
- 5) sieci infrastruktury technicznej;
- 6) przepusty wodne.

4. Ustala się zasady zagospodarowania terenów komunikacji:

- 1) utrzymuje się przebieg tras istniejących dróg publicznych KDG i KDZ i KDL oraz projektuje się nowe przebiegi dróg dojazdowych KDD na terenach wskazanych do zainwestowania;
- 2) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów ulic istniejących dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzenia trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu;

- 3) na terenie zabudowanym utrzymuje się istniejące szerokości dróg publicznych i wewnętrznych, linie rozgraniczające dróg w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń i trwałych urządzeń zlokalizowanych w pasie drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 21. Dla terenów komunikacji obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) tereny drogi klasy **G** – głównej oznaczone na rysunku planu symbolem **1 – 2 KDG**:

- 1) a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2), teren drogi publicznej obejmujący fragment terenu drogi (jedna jezdnia) w granicy opracowania,
- b) szerokość fragmentu pasa drogowego w zakresie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu: 12,0 ÷ 19,0 (w najszerszym miejscu),
- c) szerokości jezdni – nie ustala się,
- d) jednostronny chodnik;

- 2) tereny drogi klasy **Z** – zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem **1 -3 KDZ** - /3 KDZ projektowana, teren drogi publicznej 2 KDZ obejmuje fragment terenu drogi (jedna jezdnia) w granicy opracowania/ :

- a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2), w granicach planu,
- b) szerokość pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu: 14,0 ÷ 22,0 (w najszerszym miejscu),
- c) szerokości jezdni – nie ustala się,
- d) dwustronny chodnik,

- 3) tereny drogi klasy **L** – lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDL**:

- a) lokalizacja drogi 1 KDL o przekroju jednojezdniowym (1x2), w granicach planu,
- b) szerokość projektowanego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m (z miejscem do zawracania 20,0x20,0m),
- c) szerokości jezdni – nie ustala się,
- d) dwustronny chodnik,

- 4) tereny dróg klasy **D** – dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 -34 KDD**:

- a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2),
- b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: od 10,0m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu
- c) obustronne chodniki lub jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;

§ 22. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:

- 1) na terenach zabudowy MW, MWU, MU – miejsca postojowe należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 2 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
- 2) dla terenów zabudowy usługowo U – miejsca postojowe należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 2 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych i min. 5 miejsc postojowych na 100 przewidywanych użytkowników;
- 3) dla terenów zabudowy produkcyjno – usługowej i magazynowej PU – miejsca postojowe należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
- 4) nakaz realizacji stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, obsługujących tereny usług;
- 5) nakaz przeznaczenie min. 20% wyznaczonych miejsc parkingowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenach U, PU;
- 6) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, jako nawierzchnię utwardzoną lub wliczoną w powierzchnię zabudowaną, bądź jako miejsca w garażach, przy czym plan dopuszcza stosowanie zarówno miejsc postojowych jako elementów zagospodarowania terenu, jak również miejsc postojowych w garażach, z obowiązkiem zachowaniem wskaźników, o których mowa w pkt 1 – 5).

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowych, produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej w oparciu o sieć wodociągową oraz z lokalnych ujęć wody;
- 2) dopuszcza się sukcesywną rozbudowę i modernizację istniejącej sieci wodociągowej (w tym wymianę sieci wodociągowej znajdującej się w złym stanie technicznym);
- 3) nakazuje się podłączenie terenów przemysłowych do miejskiego systemu wodociągowego;
- 4) pokrycie zapotrzebowania w wodę w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów; nowo projektowane przewody wodociągowe wyposażać w hydranty zewnętrzne zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 5) przy budowie, rozbudowie i przebudowie elementów sieci wodociągowych nakazuje się konieczność uwzględnienia zabezpieczenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej.

§ 24. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną:

- 1) utrzymuje się istniejący zbiorczy system zaopatrzenia w energię elektryczną – poprzez sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe;
- 2) utrzymuje się istniejący przebieg linii elektroenergetycznych:
 - a) linii napowietrznych i kablowych niskiego napięcia [nN],
 - b) linii napowietrznych oraz kablowych oświetlenia ulicznego niskiego napięcia [nN],
 - c) linii kablowych średniego napięcia [SN] - 20 kV,
 - d) linii napowietrznych wysokiego napięcia [WN] – 110 kV;wraz z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy lub przełożenia, stosownie do potrzeb;
- 3) utrzymuje się istniejące stacje transformatorowe SN/nN na obszarze objętym planem oraz dopuszcza się ich przebudowę, modernizację lub przełożenie;

- 4) dopuszcza się budowę i rozbudowę nowoprojektowanych linii napowietrznych, linii napowietrznych izolowanych, linii kablowych oraz stacji transformatorowych (szczegółowe ustalenie lokalizacji linii oraz stacji transformatorowych na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji);
- 5) na całym obszarze objętym planem, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu kontenerowym, słupowym, bądź wbudowanych;

§ 25. Ustala się zasady w zakresie systemu odprowadzania ścieków – kanalizacja sanitarna i deszczowa:

- 1) utrzymuje się indywidualne i zbiorcze systemy kanalizacji odprowadzania i oczyszczania ścieków, wraz z możliwością rozbudowy i modernizacji;
- 2) ustala się budowę nowych oraz rozbudowę i przebudowę istniejących zbiorczych kolektorów sanitarnych i przepompowni ścieków, a także budowę i rozbudowę przyłączy sieci kanalizacyjnej oraz ich bieżące remonty;
- 3) ustala się docelową realizację sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do istniejącej zbiorczej miejskiej oczyszczalni ścieków sanitarnych w Gliwicach (poza granicami opracowania);
- 4) nakazuje się podłączenie terenów przemysłowych do miejskiego systemu kanalizacyjnego;
- 5) dopuszcza się, do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej, lokalizacji inwestycji pod warunkiem wyposażenia ich w indywidualne, wysokosprawne urządzenia do oczyszczania ścieków (oczyszczalnie indywidualne, grupowe); dopuszcza się również stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne;

- 6) nakazuje się retencjonowanie wód opadowych w zbiornikach na wodę deszczową zlokalizowanych w obrębie działek inwestora oraz stosowanie retencji kanałowej, przy jednoczesnej możliwości podłączeniu do kanalizacji deszczowej po jej wykonaniu;
- 7) dopuszcza się kanalizowanie okresowych miejsc spływu wód opadowych;
- 8) nakazuje się prowadzenie nowych kolektorów i sieci kanalizacyjnych w liniach rozgraniczających dróg, w szczególnie uzasadnionych przypadkach prowadzenie ich poza terenami przeznaczonymi pod trasy układu komunikacyjnego.

§ 26. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenia w gaz poprzez budowę przyłączy do istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej oraz realizację nowych odcinków sieci gazowej na nowo projektowanych terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 2) nakazy:
 - a) budowa, przebudowa i rozbudowa sieci gazowej wyłącznie jako podziemnej,
 - b) budowa i rozbudowa sieci gazowej, w dostosowaniu do nowego zagospodarowania terenu w powiązaniu z układem komunikacyjnym, w ciągu którego wskazuje się lokalizację tych sieci.

§ 27. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w energię cieplną poprzez:
 - a) indywidualne i lokalne systemy zaopatrzenia w energię cieplną,
 - b) zbiorczy system zaopatrzenia w energię cieplną;
- 2) dopuszcza się budowę magistrali cieplnej, a także ułożenie sieci c.o.;
- 3) dla zabudowy istniejącej ustala się modernizację i wymiany istniejących systemów grzewczych oraz sukcesywną wymianę przestarzałych źródeł ciepła na nowoczesne i proekologiczne.

§ 28. Ustala się następujące zasady w zakresie obsługi systemów telekomunikacji:

- 1) prowadzenie sieci telekomunikacyjnych w kanalizacji teletechnicznej, bądź w postaci kabli podziemnych i innych dostępnych rozwiązań, z wykluczeniem linii napowietrznych;
- 2) nakazuje się prowadzenie sieci linii telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie poza terenami przeznaczonymi pod trasy układu komunikacyjnego, poza granicami linii rozgraniczających dróg i ulic;
- 3) konieczność umieszczania urządzeń infrastruktury telekomunikacji jako wbudowane w budynkach lub urządzeniach wolnostojących o zminimalizowanych gabarytach i wystroju architektonicznym, lokalizowanie urządzeń stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych niekolidujących z innymi ustaleniami planu;
- 4) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej nowych operatorów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej i szerokopasmowego internetu.

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§ 29. 1. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu wynosi dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi: MWU, MW, MNU, KS, U i PU – 15 %;

2. Stawki, o których mowa w ust. 1 stanowią podstawę pobierania jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 65 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady

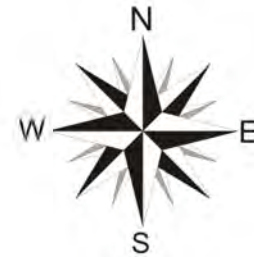
Miasto Pyskowice

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO NA POUDNIE OD DROGI ZBIORCZEJ,
ŁĄCZĄCEJ UL. POZNASKĄ Z UL. WYZWOLENIA

PROJEKT RYSUNKU PLANU

SKALA 1:2000

ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO UCHWAŁY NR.....
RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH Z DNIA.....

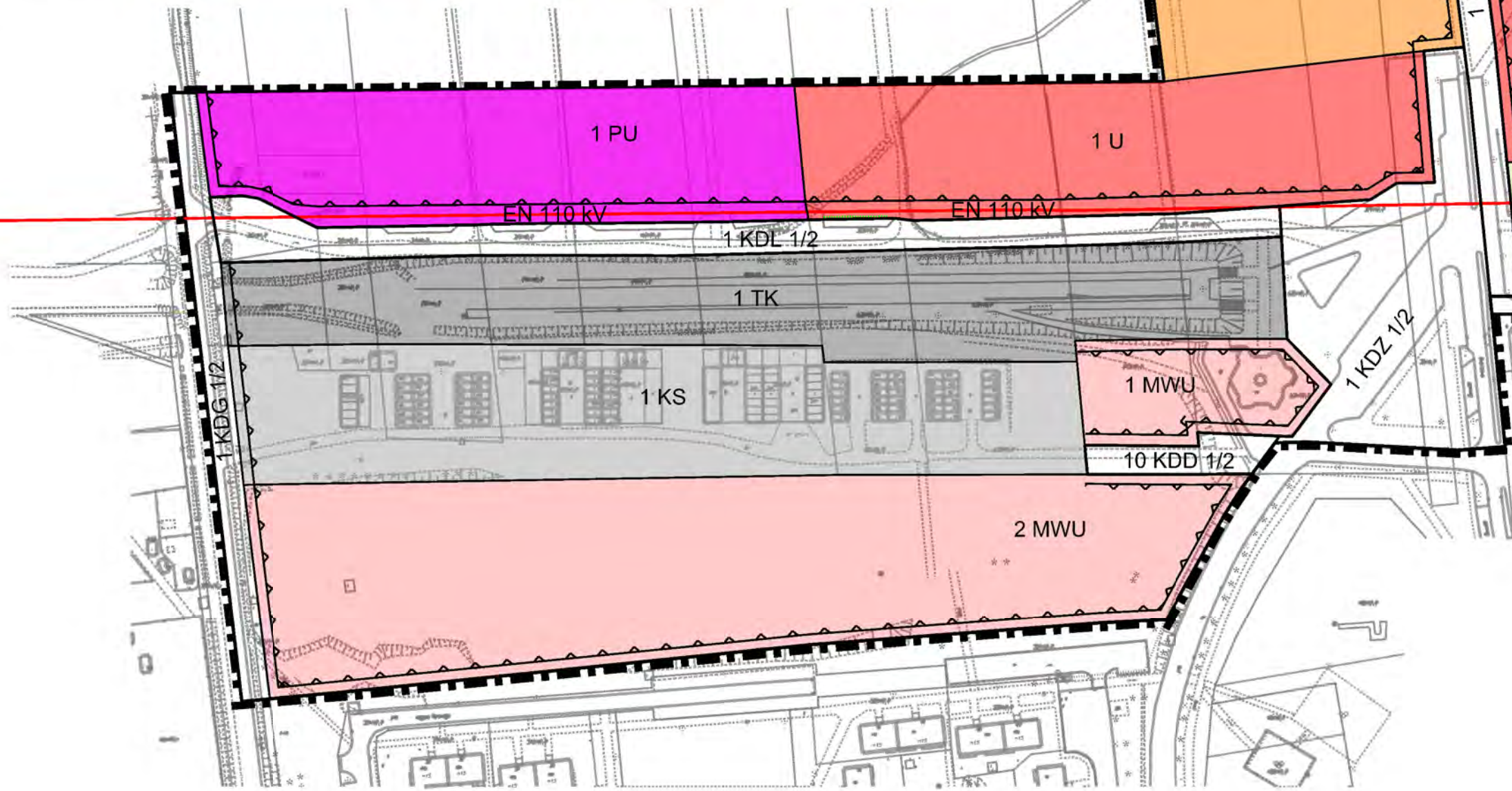
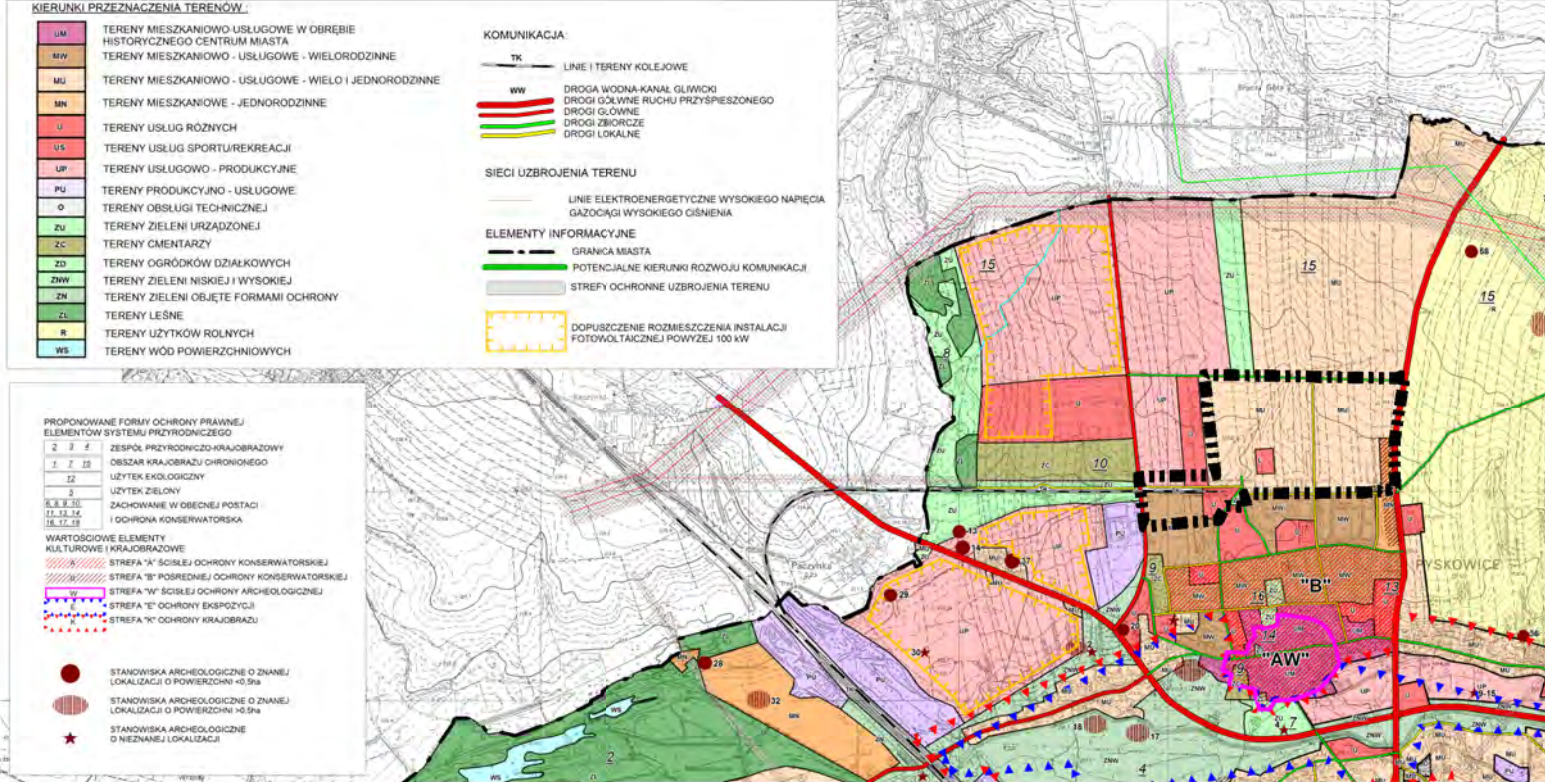


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MIASTA PYSKOWICE

KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

SKALA 1:10 000



USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MPZP
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

MW	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MWU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ WIELORODZINNEJ
MNU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ JEDNORODZINNEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UKR	TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
PU	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ I SKŁADOWO-MAGAZYNOWEJ
OT	TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
KS	TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ TRANSPORTU SAMOCHODOWEGO
TK	TEREN KOLEI

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH

KDG	DROGI GŁÓWNE
KDZ	DROGI ZBIORCZE
KDL	DROGI LOKALNE
KDD	DROGI DOJAZDWE

OZNACZENIA PLANU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- OBŚZAR OBJĘTY MPZP ZLOKALIZOWANYM
W GRANICACH GZWP 330
- STREFA POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- SIEĆ NAPIOWIETRZNA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV