

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Pyskowicach
z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu gminy Pyskowice dla obszaru strefy komercyjnej, położonego
po wschodniej stronie ulicy Gliwickiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) art. 3 ust.1, art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Pyskowicach Nr XLIII/407/06 z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice dla obszaru strefy komercyjnej, położonego po wschodniej stronie ulicy Gliwickiej,

RADA MIEJSKA W PYSKOWICACH

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu gminy Pyskowice dla obszaru strefy komercyjnej, położonego
po wschodniej stronie ulicy Gliwickiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyskowice, przyjętego uchwałą
Nr XLI/325/2014 Rady Miejskiej w Pyskowicach i uchwała
miejscowy plan zagospodarowania miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice dla obszaru strefy komercyjnej,
położonego po wschodniej stronie ulicy Gliwickiej

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice dla obszaru strefy komercyjnej, położonego po wschodniej stronie ulicy Gliwickiej, zwany dalej „planem” obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej pow. ok. 184,0 ha i stanowi obszar ograniczony:

- 1) od zachodu – ul. Gliwicką,
- 2) od południa – granicą miasta Gliwice,
- 3) od wschodu – granicą gminy Zbrosławice,
- 4) od północy granica opracowania przebiega przez tereny miasta Pyskowice.

§ 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 1:1000, 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, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) Rozdział 4 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) Rozdział 5 – Zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) Rozdział 6 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) Rozdział 7 – Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 8) Rozdział 8 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) Rozdział 9 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) Rozdział 10 – Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) Rozdział 11 – Przepisy końcowe.

§ 4. 1. Ilekczoć 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 2016 r. poz. 778 ze zm.);
- 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) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **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,
 - b) wysokość budowli, o której mowa w art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;

- 11) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik 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;
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce lub powierzchni gruntu objętej inwestycją, w stosunku do powierzchni działki objętej projektem zagospodarowania lub gruntu objętego inwestycją;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, 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;
- 14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć starannie urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników wraz z małą architekturą;
- 15) **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;
- 16) **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;
- 17) **rzemiośle** – należy przez to rozumieć zawodowe wykonywanie działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle;
- 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) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów wg symboli podanych w § 5 ust. 2 pkt 2) niniejszej uchwały;
 - 5) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z ich strefami ochronnymi.
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 lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) U – tereny zabudowy usługowej,
 - b) P – tereny zabudowy produkcyjno – usługowej i składowo – magazynowej,
 - c) ZP – tereny zieleni urządzonej,

- d) ZD – tereny ogrodów działkowych,
 - e) R – tereny rolnicze,
 - f) ZL – tereny lasów,
 - g) ZLd – tereny dolesień,
 - h) Ws – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - i) TK – tereny kolei,
 - j) KD – tereny dróg publicznych, w tym:
 - KDG – drogi główne klasy G,
 - KDL – drogi lokalne klasy L,
 - k) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 3) oznaczenia informacyjne rysunku planu, w tym:
- a) oznaczenia sieci infrastruktury technicznej:
 - linie napowietrzne elektroenergetyczne 20 kV, 110 kV,
 - b) oznaczenia terenów, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów na podstawie przepisów odrębnych:
 - strefy techniczne terenów przyległych do sieci infrastruktury technicznej, w tym: linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia,
 - strefa oddziaływania kolei,

3. Uwidocznione na rysunku planu przebiegi sieci mają charakter informacyjny i mogą być uściślane lub zmieniane w trakcie ich remontów i modernizacji, przy jednoczesnym zachowaniu zasad oraz warunków zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy ustalonych planem.

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

- 1) 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 przepisów ustawy Prawo wodne oraz stref ochronnych ujęć wody;
- 2) obiektów i granic obszarów podlegających ochronie na mocy przepisów o ochronie przyrody;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) realizację zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych planu;
- 3) dopuszcza się budowę obiektów w granicy działki, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy oraz zmianę sposobu użytkowania, przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania ustalonych dla terenu;
- 5) zakazuje się lokalizacji na elewacjach frontowych i bocznych budynków wyrzutni powietrza, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych wystających poza lico budynku, z dopuszczeniem lokalizacji skrzynek przyłączy gazu i prądu;
- 6) dostosowanie 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 oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i liniowej oraz dróg,
 - c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: 1 U,
- 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 2U, 3 U, 1 - 6P, 1 TK,
 - 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 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 § 26;
- 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,
 - c) grodu nieruchomości przylegających do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 469).

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 zakazy:

- 1) wprowadzania ścieków bezpośrednio do wód podziemnych, wód oraz ziemi;

- 2) lokalizowania ferm przemysłowego chowu zwierząt, jak również innych działalności stwarzających zagrożenie dla czystości wód podziemnych.

5. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się:

- 1) nakaz zaopatrzenia w ciepło w oparciu o własne i lokalne źródła energii, bazujące na wykorzystaniu technologii i paliw gwarantujących wysoką sprawność energetyczną, nie mniejszą niż 90%;
- 2) dopuszczenie stosowania zdalaczynnych systemów grzewczych;
- 3) dopuszczenie termomodernizacji budynków na całym obszarze objętym planem.

6. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się, że:

- 1) poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 672);
- 2) dla wszystkich 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. z 2016 r., poz. 672);
- 2) na podstawie przepisów ww. ustawy 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 , $L_{Aeq D}$ i $L_{Aeq N}$;
- 3) tereny o przeznaczeniu ZD – odpowiadają terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 4) dla pozostałych terenów dopuszczalnego poziomu hałasu nie ustala się.

9. W zakresie lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji systemów i elektrowni fotowoltaicznych (elektrowni słonecznych PV), przy jednoczesnym spełnieniu wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia, użytkowania zgodnego z przeznaczeniem oraz wymogów ochrony środowiska;
- 3) dopuszczenie lokalizacji instalacji fotowoltaicznych o powierzchni zabudowy przekraczającej 1 ha, kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 52 lit. b) rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 71);
- 4) nakaz ustalania granic stref ochronnych (związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń na środowisko), w granicach określonego w planie przeznaczenia terenów 1 P, 2 P i 6 P oraz 2 U i 3 U.

10. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych ustala się:

- 1) nakaz utrzymania, ochrony, uzupełnienia lub wymiany zdegradowanego drzewostanu oraz innych elementów zieleni;
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej w obrębie linii rozgraniczających dróg.

11. 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 oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome, zabytki archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 z późn. zm.).

3. W przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych relikwów kultury materialnej obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 z późn. zm.).

Rozdział 5

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych.

2. Na obszarze objętym planem wyróżnia się następujące tereny przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych: KDG, KDL;
- 2) tereny drogi wewnętrznej: KDW;
- 3) tereny zieleni urządzonej ZP.

3. Na terenach stanowiących przestrzenie publiczne obowiązuje:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki itp.;
- 2) kształtowanie komunikacji pieszej w formie ciągów z pasami zieleni, tworzących powiązanie pomiędzy terenami zieleni publicznej oraz innymi terenami o funkcjach publicznych;
- 3) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 pkt 6 uchwały.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Nowe granice podziału działek gruntu muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej z granic nowowydzielanej lub istniejącej drogi.

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

- 1) usługową U: min. 1000,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m;
- 2) produkcyjno – usługową i składowo – magazynową P: min. 3000,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 30,0 m;

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów – ustalenia szczegółowe

§ 11. 1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zasady zagospodarowania terenów w zakresie:

- 1) przeznaczenie podstawowego i dopuszczalnego terenów;
- 2) warunków lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach ustalonego przeznaczenia terenów;

- 3) określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) określenia wskaźników zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej terenów;
- 5) gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachów.

2. Ustala się linie zabudowy:

- 1) dla terenów przyległych do drogi klasy **G** – głównej (droga wojewódzka Nr 901 – ul. Gliwicka), oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KDG**:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy drogi DW 901,
 - b) na terenie zabudowanym w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń i trwałych urządzeń zlokalizowanych w pasie drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów przyległych do dróg klasy **L** – lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 – 3 KDL**: nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy,
- 3) dla terenów przyległych do drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolami **1 KDW**:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy,
 - b) na terenie zabudowanym w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń i trwałych urządzeń zlokalizowanych w pasie drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi można przeznaczyć wyłącznie na cele zawierające się w przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym, przy zachowaniu ustaleń planu.

4. Wyznaczone na rysunku linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków.

5. Tereny pomiędzy liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny a liniami zabudowy powinny być zagospodarowane zielenią, w tym izolacyjną z dopuszczeniem lokalizacji wjazdów na tereny nieruchomości i urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych urządzeń budowlanych.

6. O ile zapisy planu zawarte w ustaleniach szczegółowych nie stanowią inaczej, obowiązują ustalenia ogólne.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 3 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 jej obsługi, w tym:
 - a) budynki magazynowe i gospodarcze,
 - b) garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
 - b) zieleń urządzona.

3. Dla terenów **1 – 3 U** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 oraz rysunkiem planu;
- 2) dla terenów **1 U** ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 10,0 m od granicy z terenem **1 TK**;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: min. 1000,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m;

- 4) szerokość elewacji nowolokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
 - a) 6,0 m dla budynków usługowych,
 - b) 3,0 m dla pozostałych budynków,
- 5) dla terenów U obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych: do wysokości 15,0 m, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) budynków magazynowych: do wys. 9,0 m,
 - c) budynków garażowych i gospodarczych: do wys. 6,0 m;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy obiektów urządzeń infrastruktury technicznej do 15,0 m, z dopuszczeniem do 25,0 m dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją;
- 8) dachy:
 - a) o symetrycznym układzie połaci dwu – wielospadowe, o kącie nachylenia pomiędzy 12° – 45° , z dopuszczeniem dachów naczółkowych, płaskich oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 10° ,
 - b) nie dopuszcza się stosowania dachów kopertowych oraz o niesymetrycznych połaciach,
 - a) pokrycie połaci dachowych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub grafitowym,
- 9) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 10) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy;
- 11) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem lokali mieszkalnych wbudowanych w obiekty usługowe,
 - b) tymczasowych obiektów handlowo – usługowych (kiosków, baraków);
- 12) na terenach 2U i 3U dopuszcza się prowadzenie działalności związanej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii do produkcji energii elektrycznej i ciepłej (np. fotowoltaika), jak również rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz obiektów elektroenergetycznych wraz z sieciami, związanych z obsługą funkcji, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 13) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów U zgodnie z § 23 pkt 1.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno – usługowej i składowo – magazynowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 6 P**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, produkcyjno – usługowej, 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;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty usługowe, w tym handlowe,
 - a) obiekty stanowiące zaplecze administracyjne i socjalno – sanitarne,
 - b) zieleni izolacyjna i urządzona.

3. Dla terenów 1 – 6 P ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) dla terenów 1 – 6 P wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 oraz z rysunkiem planu;

- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: min. 3000,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 30,0 m;
- 3) dla terenów P 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:
 - a) dla budynków produkcyjnych: do 18,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków (w tym: obiekty magazynowe, składowe, usługowe, biurowe, administracyjne i socjalne): do 12,0 m;
 - c) ze względów technologicznych dopuszcza się zwiększenie wysokości do 22,0 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) do 25,0 m oraz
 - b) do 30,0 m dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją,
- 6) dachy:
 - a) dachy płaskie (w tym dachy płaskie – przemysłowe) o spadku od 2° – 15°,
 - b) dopuszcza się dachy dwu- i wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci od 12° – 35°,
 - c) nie dopuszcza się stosowania dachów kopertowych i o niesymetrycznych połaciach,
 - d) pokrycia dachów:
 - papy bitumiczne, papy termozgrzewalne, materiały rolowe z tworzyw sztucznych i kauczuku, itp,
 - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne,
 - dopuszcza się stosowanie blachy trapezowej,
 - kolorystyka: grafitowy, brązowy, bordowy, ceglasty,
 - dopuszcza się przeszklenia dachów;
- 7) elewacje: tynki, okładziny elewacyjne, szkło fasadowe; kolorystyka: dowolna, z wyłączeniem kolorów jaskrawych;
- 8) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy;
- 9) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz lokali mieszkalnych;
- 10) nakazuje się wyposażenie terenu w zieleni ochronną i izolacyjną;
- 11) na terenach 1 P i 2 P, dopuszcza się prowadzenie działalności związanej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii do produkcji energii elektrycznej i ciepłej (np. fotowoltaika), jak również rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz obiektów elektroenergetycznych wraz z sieciami, związanych z obsługą funkcji, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 12) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1 – 6 P zgodnie z § 23, pkt 2.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny kolei, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 TK**, 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. 2013 r. poz. 1594 z późn. zm.).

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 2 ZP**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona, w tym: tereny parków, skwerów, zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze, ścieżki rowerowe,

b) urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów 1 - 2 ZP ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) dla terenów 1-2 ZP linii zabudowy nie ustala się;
- 2) dla terenów 1-2 ZP ustala się zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą i konserwacją zieleni;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70 % powierzchni działki,
- 4) nakazuje się zagospodarowania terenu zielenią niską, z zastosowaniem różnorodnych gatunków drzew, krzewów i kwiatów,
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem oświetlenia, komunikacji pieszej w postaci pieszych alejek, itp.;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych;
- 7) dla terenów 1-2 ZP zasad podziału i scalania nieruchomości oraz minimalnych powierzchni nowowydzielanych działek nie ustala się,
- 8) dla terenów 1-2 ZP wskaźników parkingowych nie ustala się.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ZD**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ogrodów działkowych oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi, w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych.

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

- 1) dla terenów 1 ZD linii zabudowy nie ustala się;
- 2) dla terenów 1 ZD 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) dopuszcza się lokalizację budynku administracyjno – socjalnego w granicach terenów rodzinnych ogrodów działkowych, przeznaczonego dla obsługi działkowców, o powierzchni zabudowy do 120,0 m², o maksymalnej wysokości zabudowy do 5,5 m, jedna kondygnacja nadziemna, dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 30 – 45⁰,
- 4) nakazuje się zagospodarowanie min. 20% terenów pod komunikację pieszą, np. aleje, skwery, itp.,
- 5) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
- 6) zakazuje się składowania odpadów i nieczystości na terenach 1 ZD,
- 7) dla terenów 1 ZD zasad podziału i scalania nieruchomości nie ustala się,
- 8) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1 ZD zgodnie z § 23 pkt 3.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **1- 2 R**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze w postaci trwałych użytków zielonych oraz zieleni naturalnej stanowiącej zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 6,0 – 8,0 m,
 - b) ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) ciek wodne.

3. Dla terenów 1 – 2 R ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) utrzymuje się, bez wydzielenia na rysunku planu, istniejące na tych terenach wody powierzchniowe, z dopuszczeniem na nich urządzeń wodnych i przeciwpowodziowych,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jak też związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem 1 - 3 ZL.
2. Przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.
3. Dla terenów określonych w ust. 1 zasady zabudowy i sposób zagospodarowania terenów regulują przepisy ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity: Dz. U. 2014 r., poz. 1153 ze zm.) oraz ustalenia zawarte w planach urządzania lasów.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny dolesień, zadrzewień i zakrzewień oznaczone na rysunku planu symbolem 1 – 3 ZLd.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dolesień, zadrzewień i zakrzewień;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) ciągi piesze, ścieżki rowerowe, parkingi leśne,
 - c) szlaki turystyczne, miejsca biwakowe, miejsca widokowe.

3. Dla terenów 1 – 3 ZLd ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się zagospodarowania terenu dla potrzeb gospodarki leśnej,
- 2) zakaz realizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z ustalonym przeznaczeniem.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 1 – 2 Ws.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe, w tym: rzeka, stawy, cieki wodne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i budowle związane ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną,
 - b) kładki piesze i pieszo – jezdne,
 - c) obiekty mostowe.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy terenów 1 – 2 Ws:

1) zakazy:

- a) budowy obiektów i budowli, za wyjątkiem określonych w przeznaczeniu dopuszczalnym,
- b) obsadzania nowymi zadrzewieniami i zakrzewieniami wzdłuż linii brzegowych,
- c) obsad nowymi zadrzewieniami i zakrzewieniami wzdłuż linii brzegowych,
- d) działań w obrębie koryta rzecznej, mogących spowodować wzrost zagrożenia powodziowego;

2) dopuszczenia:

- a) odprowadzania wód opadowych do terenów Ws, jako odbiorników wód opadowych;
- b) budowy obiektów mostowych na ciekach wodnych, celem zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do tych cieków,
- c) regulacji koryt cieków wodnych poprzez kształtowanie profilu podłużnego i poprzecznego koryt, związanego z ochroną przeciwpowodziową;

3) nakazy:

- a) zapewnienia dostępności linii brzegowej dla obsługi technicznej wód powierzchniowych,
- b) ochrony naturalnie ukształtowanych koryt rzek i potoków.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21.1. Ustala się zasady obsługi, budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji.

2. Wyznacza się tereny układu drogowego i urządzeń komunikacyjnych:

- 1) tereny drogi publicznej klasy głównej: **1 KDG**;
- 2) tereny dróg publicznych klasy lokalnej: **1 – 3 KDL**;
- 3) tereny drogi wewnętrznej: **1 KDW**.

3. Ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) lokalizacja ulic z wyposażeniem dostosowanym do klasy i funkcji ulicy;
- 2) niezbędna infrastruktura techniczna (odwodnienie, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej, w tym ekrany akustyczne).

4. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

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

5. Ustala się zasady zagospodarowania terenów komunikacji:

- 1) utrzymuje się przebieg tras istniejących dróg publicznych oraz projektuje się nowe przebiegi tras dróg publicznych: lokalnych KDL oraz drogi wewnętrznej KDW 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 ustala się w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń i trwałych urządzeń zlokalizowanych w pasie drogi;
- 4) w miejscu skrzyżowania infrastruktury komunikacyjnej z ciekami wodnymi należy zapewnić przepływ wód powierzchniowych „Ws”, poprzez stosowanie właściwych obiektów inżynierskich;
- 5) przy budowie, rozbudowie i przebudowie elementów komunikacji drogowej nakazuje się konieczność uwzględnienia dróg pożarowych, zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 22. Dla terenów komunikacji obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) tereny drogi klasy **G** – głównej (droga wojewódzka Nr 901 – ul. Gliwicka), oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDG**:
 - a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2), w granicach fragmentu pasa drogowego określonego planem,
 - b) szerokość fragmentu pasa drogowego w zakresie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu: $5,0 \div 12,0$ (w najszerszym miejscu),
 - c) szerokości jezdni – nie ustala się,
 - d) jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa,
 - e) ograniczenie liczby i częstości zjazdów z drogi wojewódzkiej, przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę,
 - f) w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację zjazdów z drogi wojewódzkiej,

- g) zakaz lokalizacji reklam świetlnych w obrębie pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 901;
- 2) tereny dróg klasy L – lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 3 KDL**:
- a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2),
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 15,0 m,
 - c) obustronne chodniki lub jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;
- 3) tereny drogi wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDW**:
- a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x1 lub 1x2),
 - b) ulica komunikacji wewnętrznej, z jedno- lub obustronnymi chodnikami,
 - c) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 10,0 m.

§ 23. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy usługowej 1-3 U – miejsca postojowe 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,
- 2) dla terenów zabudowy produkcyjno – usługowej i magazynowej 1-6 P – miejsca postojowe w ilości liczonej według wskaźnika: min. 3 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych,
- 3) dla terenów ogrodów działkowych 1 ZD – miejsca postojowe w ilości liczonej według wskaźnika: min. 5 miejsc postojowych na 100 przewidywanych użytkowników;
- 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 przeznaczenia min. 20% wyznaczonych miejsc parkingowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach 1-3 U i 1-6 P,
- 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 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24. 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; nowoprojektowane przewody wodociągowe wyposażać w hydranty zewnętrzne zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 5) przy budowie, rozbudowie i przebudowie elementów sieci wodociągowej 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.

§ 25. 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 napowietrznych i kablowych średniego napięcia [SN] - 20 kV,
 - d) linii napowietrznych wysokiego napięcia [WN] – 110 kVwraz 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;
- 5) dopuszcza się budowę stacji transformatorowe SN/nN w wykonaniu kontenerowym, słupowym, bądź wbudowanych;
- 6) dopuszcza się możliwość przebudowy urządzeń i linii elektroenergetycznych, wraz z ich przełożeniem, kolidujących z projektowaną zabudową.

§ 26. 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) dopuszcza się, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód deszczowych do gruntu i rozsączanie ich za pomocą drenażu na powierzchni działki lub do zbiorników na wodę deszczową, zlokalizowanych na terenie działki, albo odprowadzenie do rowów melioracyjnych lub wód powierzchniowych;
- 7) nakazuje się retencjonowanie wód opadowych w obrębie działek inwestora, poprzez zastosowanie zbiorników na wodę deszczową lub retencji kanałowej,
- 8) dopuszcza się kanalizowania okresowych miejsc spływu wód opadowych;
- 9) 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.

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

- 1) dopuszcza się zaopatrzenia w gaz poprzez budowę przyłączy do istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej wzdłuż ulicy Gliwickiej oraz realizację nowych odcinków sieci gazowej na nowoprojektowanych 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.

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

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez:
 - a) indywidualne i lokalne systemy zaopatrzenia w energię ciepłą w oparciu o istniejącą sieć gazową lub inne wysokosprawne energetycznie źródła ciepła (powyżej 90%), bazujące na wykorzystaniu paliw ekologicznych (np. gaz LPG), energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii (pompy ciepła, baterie słoneczne, itp.);
 - b) zbiorczy system zaopatrzenia w energię ciepłą;
- 2) dopuszcza się budowę magistrali ciepłej, 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.

§ 29. 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 10

Sposób i termin dotychczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 30. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie stosuje się przepisy art. 35 ustawy i planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

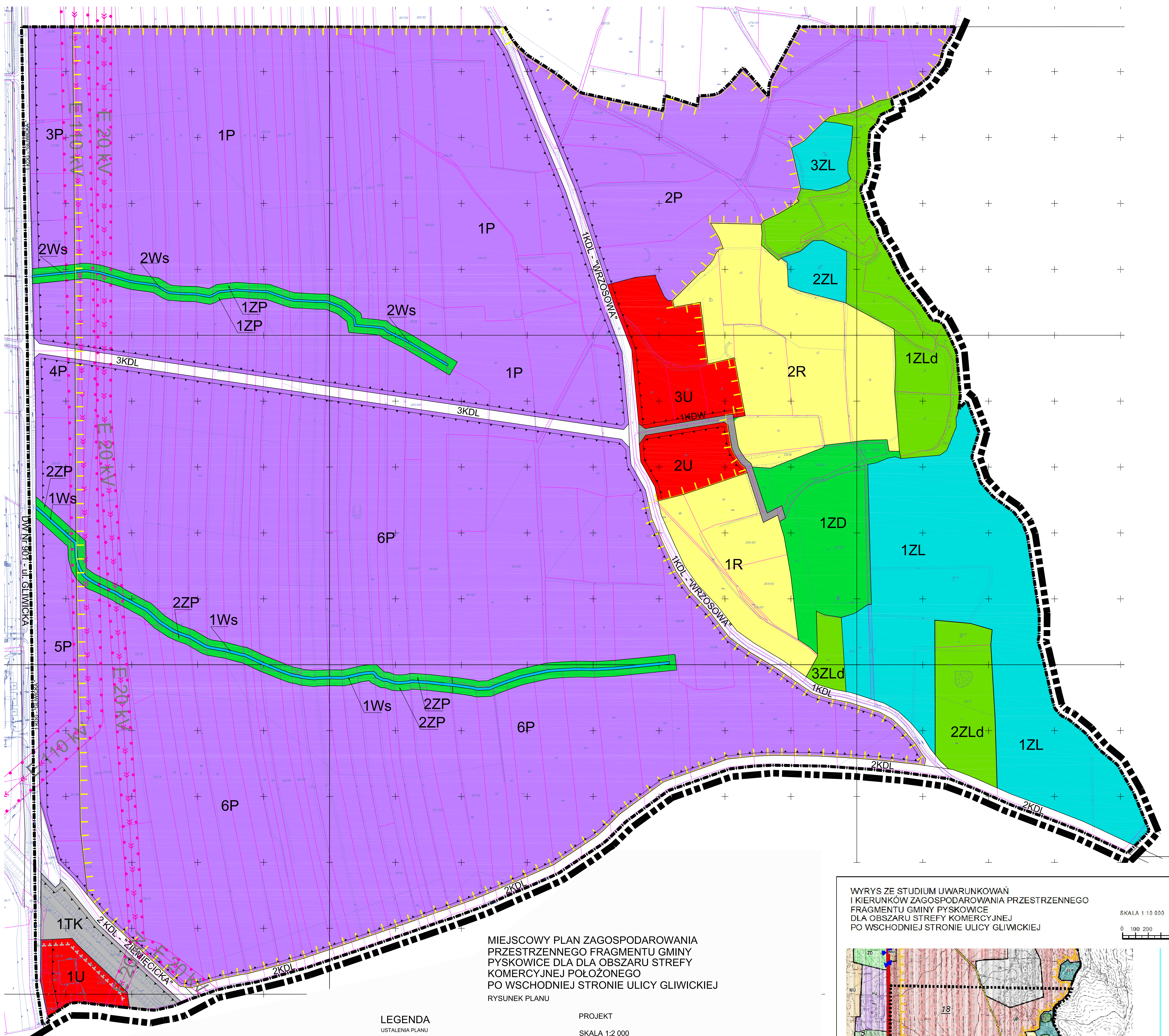
§ 31. 1. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu wynosi dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi: U, P – 12%:

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.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU GMINY PYSKOWICE DLA OBSZARU STREFY KOMERCYJNEJ PO WSCHODNIEJ STRONIE ULICY GLIWICKIEJ
RYSUNEK PLANU

- LEGENDA**
USTALENIA PLANU
- GRANICE TERENU OBIEKTÓW MPKP
 - LINIE OGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZELICZENIU WYKONANYM W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA
 - ▲ NIEPRZEKAZALNA LINA DZIUBOWY
 - U TERENY ZABUDOWY URZĄDOWEJ
 - P TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-URZĄDOWEJ I SPRACOWYHAGASZAWICZOWEJ
 - ZP TERENY ZIELONKUPCOWE
 - R TERENY ROLNICZE
 - ZL TERENY LASOWE
 - ZLd TERENY DOLEGAJĄCE
 - ZD TERENY OGRODÓW I ZAKŁADÓW
 - Ws TERENY WODOPOMOCYHNYCH I DROGOWYCH
 - KDG TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA GŁÓWNA KLASY "D"
 - KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA LOKALNA KLASY "L"
 - KDW TERENY DRÓG KOLEJNYCH
 - USTALENIA PLANU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBYNYCH
 - TK TERENY KOLEI
 - GRANICA TERENÓW POD BUDOWĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z OZNAWALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGI I MOCY PRZEKAZAJĄCEJ 100kV WRAZ Z ICH STREFAMI OCHRONNYMI
 - GRANICA OPRACOWANIA - ZAKRES GZMP # 38 - GUMICE
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA PYSKOWICE
 - STREFA TECHNICZNA KIDULE SIECI WODOCIEPLOTYCH
 - WYBUDOWA
 - SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA WYKONANA W WYKONANIU IZOLACJI WYKONANEJ W WYKONANIU
 - STREFA TECHNICZNA KIDULE NAPIĘTYCH LINII ENERGETYCZNYCH
 - STREFA ODDZIAŁYWANIA KOLEI
 - DW Nr 901 DROGA WODKOWA N 901 - UL. GLIWICKA

PROJEKT
SKALA 1:2 000
0 20 40 60 80 100 150 200 m

WRYYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU GMINY PYSKOWICE DLA OBSZARU STREFY KOMERCYJNEJ PO WSCHODNIEJ STRONIE ULICY GLIWICKIEJ
SKALA 1:10 000
0 100 200 500m

