

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Pyskowicach**  
**z dnia .....**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**fragmentu gminy Pyskowice w rejonie Zaolszan**

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 Nr XIV/94/2011 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice w rejonie Zaolszan,

**RADA MIEJSKA W PYSKOWICACH**

**stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**fragmentu gminy Pyskowice w rejonie Zaolszan 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 uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**  
**fragmentu gminy Pyskowice w rejonie Zaolszan.**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice w rejonie Zaolszan, zwany dalej „planem” obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, o pow. ok. 101,0 ha.

**§ 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, urządzenia i użytkowania terenów;
- 11) Rozdział 11 – Przepisy końcowe.

§ 4. 1. Ilekroć 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 z późn. 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) **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;
- 12) **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;

- 13) **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;
- 14) **dominancie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, o wyraźnej i charakterystycznej konstrukcji, wyróżniającej się wysokością z otoczenia zabudowy;
- 15) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 16) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć starannie urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników wraz z małą architekturą;
- 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) **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;
- 19) **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;
- 20) **rzemiośle** – należy przez to rozumieć zawodowe wykonywanie działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle;
- 21) **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;
- 22) **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) wykaz stanowisk archeologicznych objętych ochroną;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej: „E” – ochrony ekspozycji i „K” – ochrony krajobrazu;

- 7) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzające 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 identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:
    - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) M-U – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
    - c) U – tereny zabudowy usługowej,
    - d) P – tereny zabudowy produkcyjnej, produkcyjno – usługowej, składowo – magazynowej, bazy spedycyjne i transportowe,
    - e) ZP – tereny zieleni urządzonej,
    - f) ZC – tereny cmentarzy,
    - g) R – tereny rolnicze,
    - h) ZL – tereny lasów,
    - i) ZLd – tereny dolesień,
    - j) Ws – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
    - k) KD – tereny dróg publicznych, w tym:
      - KDGP – droga główna ruchu przyspieszonego,
      - KDG – droga główna klasy G,
      - KDZ – droga zbiorcza klasy Z,
      - KDL – drogi lokalne klasy L,
      - KDD – droga dojazdowa klasy D,
    - l) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
    - m) IT-E - tereny urządzeń elektroenergetycznych;
  - 3) oznaczenia informacyjne rysunku planu, w tym:
    - a) oznaczenia sieci infrastruktury technicznej:
      - linie napowietrzne elektroenergetyczne 20 kV, 110 kV,
      - linia projektowanego wodociągu przesyłowego DN 600 mm,
    - 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 oraz trasy nowo-projektowanego wodociągu przesyłowego DN 600 mm.
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;
  - 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 ząglady 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 zasad ochrony konserwatorskiej i 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 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 MN, M-U, 1 – 5 U, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i liniowej oraz dróg,
  - d) lokalizacji usług i działalności produkcyjnej stwarzających uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego i 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 symbolem 6 – 7 U, 1 – 6 P,
  - 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) stosowania zasad odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 28;
- 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) grodzenia 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 z późn. zm.).

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;
- 2) dopuszczenie stosowania zdalaczących 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 672 z późn. zm.):

- 1) dla terenów o przeznaczeniu MN i M-U 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. z 2016 r., poz. 672 z późn. zm.);
- 2) na podstawie przepisów ustawy określonej w pkt 1) tereny o określonym w planie przeznaczeniu przyporządkowuje się do poszczególnych rodzajów terenów,

zróznicowanych pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych wskaźnikami hałasu  $L_{DWN}$ ,  $L_N$ ,  $L_{Aeq D}$  i  $L_{Aeq N}$ :

- a) tereny o przeznaczeniu MN – odpowiadają terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny o przeznaczeniu M-U – odpowiadają terenom zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 3) 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 rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – tekst jedn. 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 6 P.

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. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. Wyznacza się granice strefy „E” – ochrony ekspozycji, obejmującej zespoły i tereny szczególnie cenne pod względem krajobrazowym i kulturowym. W strefie „E” ustala się ochronę otwartych terenów zieleni, dominant architektonicznych i krajobrazowych, punktów, ciągów i dróg widokowych oraz ekspozycję wartościowych obiektów i zespołów zabudowy, poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o wysokości przekraczającej 12,0 m, przesłaniających krajobraz i obiekty o istotnej wartości zabytkowej;
- 2) nakazy ochrony środowiska przyrodniczego w dolinie rzeki Dramy oraz istniejącego starodrzewu.

3. Wyznacza się granice strefy „K” – ochrony krajobrazu, obejmującej tereny zachowanego krajobrazu kulturowego. Na obszarze strefy „K” ustala się ochronę elementów zabudowy oraz elementów środowiska przyrodniczego, poprzez:

- 1) nakazy:
  - a) zachowania historycznych granic założeń krajobrazowych,
  - b) rewitalizacji zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego,

- c) zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego w zakresie rozplanowania układu komunikacyjnego, linii zabudowy, kompozycji zieleni,
  - d) dostosowania skali i formy nowoprojektowanej i modernizowanej zabudowy do historycznego otoczenia, w zakresie rozplanowania, skali i bryły i użytych materiałów, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu,
  - e) wprowadzania nowej zabudowy w obrębie luk budowlanych wzdłuż ulic o skali i formie dostosowanej do istniejącej zabudowy (maksymalna wysokość zabudowy od 1,5 do 2 kondygnacji, dachy spadziste, symetryczne), przy zachowaniu zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu,
  - f) uporządkowania zabudowań gospodarczych wzdłuż ul. Zaolszany;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych oraz garaży typu „blaszak”;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów służących produkcji rolniczej i hodowlanej w miejscach nieeksponowanych, na tyłach działek, osłoniętych zabudową, o wysokości nieprzekraczającej wysokości obiektów zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy.

4. Ustala się planem ochronę konserwatorską następujących obiektów i układów przestrzennych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków przyjętej Zarządzeniem Nr RZ.0050.245.2015 Burmistrza Miasta Pyskowice z dnia 13 grudnia 2013 r.:

- 1) budynek Stacji Elektroenergetycznej (Główny Punkt Zasilający 110/20 kV) z I ćw. XX w., wraz z otoczeniem, zlokalizowany na terenie oznaczonym symbolem 1 IT-E, przy ul. Zaolszany 14 – jako zabytek techniki i przemysłu, dla którego ustala się:
  - a) nakaz ochrony: linii zabudowy, skali i formy obiektu, ceglanej elewacji, geometrii dachu, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz zewnętrznych detali architektonicznych,
  - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku,
  - c) zakaz lokalizacji na budynku: nośników reklamowych, stacji bazowych telefonii komórkowej, baterii słonecznych i urządzeń wentylacyjno – klimatyzacyjnych,
  - d) dopuszczenie:
    - prac remontowo – renowacyjnych obiektu, w tym wymianę stolarki drzwiowej i okiennej (z zachowaniem wewnętrznych podziałów), poszycia dachu oraz przebudowę wewnątrz obiektu,
    - wymiany ogrodzenia – w miejsce betonowych przęsł oraz siatki stalowej stosować materiały naturalne, takie jak: drewno, kamień, cegłę, klinkier itp.,
    - wymiany nawierzchni ciągów komunikacyjnych i miejsc postojowych na kostkę granitową, brukową lub betonową oraz wprowadzenie zieleni,
    - termomodernizacji budynku od wewnątrz,
    - lokalizacji elektroenergetycznych urządzeń technicznych, jako obiektów wolnostojących, na terenie oznaczonym symbolem 1 IT-E;
- 2) krzyż przydrożny z 1847 r., zlokalizowany przy ul. Zaolszany, na terenie 1 ZP, dla którego ustala się nakaz utrzymania i zachowania obiektu oraz bieżącej konserwacji.

5. W granicach obszaru objętego planem występują stanowiska archeologiczne, znajdujące się w ewidencji stanowisk archeologicznych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, chronione na mocy obowiązujących przepisów z zakresu ochrony zabytków. Ochroną konserwatorską objęte są następujące stanowiska archeologiczne (obszar AZP 95-44/5, AZP 95-44/22 AZP, 95-44/74):

- 1) stanowisko nr 5 (obozowisko, epoka kamienia i ślad osadnictwa, późne średniowiecze);
- 2) stanowisko nr 22 (śląd osadnictwa, epoka kamienia / brązu; ślad osadnictwa, pradzieje, osada, późne średniowiecze);
- 3) stanowisko nr 74 (osada, późne średniowiecze).

6. Ustala się planem ochronę konserwatorską dla terenu nieczynnego cmentarza żydowskiego, wraz z istniejącym starodrzewem, zlokalizowanego na terenie oznaczonym



symbolem 1 ZC, w granicach strefy „E” – ochrony ekspozycji, jako założenia o wartości historycznej, naukowej i artystycznej, poprzez:

- 1) nakazy:
  - a) zachowania i utrzymania założenia cmentarnego,
  - b) rewaloryzacji ogrodzenia,
  - c) renowacji i konserwacji istniejących płyt nagrobnych i pomników,
  - d) badań dendrologicznych i zewidencjonowania istniejącego drzewostanu;
- 2) dopuszczenie wprowadzenia pieszych alejek o nawierzchni z kostki granitowej lub brukowej oraz zieleni niskiej;
- 3) zakaz lokalizacji nowoprojektowanej zabudowy oraz obiektów tymczasowych.

7. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie działek, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską ustaloną planem oraz tereny stanowisk archeologicznych, wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami 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.).

8. W przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych reliktywów 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 KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD;
- 2) tereny dróg wewnętrznych KDW;
- 3) tereny zieleni urządzonej ZP;
- 4) tereny cmentarzy ZC.

3. Na terenach stanowiących przestrzenie publiczne obowiązują:

- 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) mieszkaniową jednorodzinną MN:
  - a) zabudowa wolnostojąca: min. 500,0 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 16,0 m,
  - b) zabudowa bliźniacza: min. 400,0 m<sup>2</sup> (dla pojedynczego segmentu), przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 14,0 m,
  - c) zabudowa szeregowa: min. 300,0 m<sup>2</sup> (dla pojedynczego segmentu), przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 9,0 m;

- 2) mieszkaniowo – usługową M-U: min. 600,0 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 18,0 m;
- 3) usługową U: min. 1000,0 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m;
- 4) produkcyjno – usługową i składowo – magazynową P: min. 3000,0 m<sup>2</sup>, 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 **GP** – głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowa Nr 94 – ul. Bytomska), oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KDGP**:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy drogi krajowej nr 94,
  - 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 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;
- 3) dla terenów przyległych do drogi klasy **Z** – zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KDZ**:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0 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;
- 4) dla terenów przyległych do dróg klasy **L** – lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 – 3 KDL**:
  - 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;
- 5) dla terenów przyległych do drogi klasy **D** – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KDD**:
  - 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;
- 6) dla terenów przyległych do dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 – 4 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 należy przeznaczać 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 5 MN**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla jej obsługi, w tym:
  - a) budynki garażowe i gospodarcze,
  - b) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi podstawowe wbudowane w zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
  - b) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
  - c) zieleń urządzona.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1 – 5 MN** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 1 – 5 MN, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 oraz z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną:
  - a) zabudowa wolnostojąca: min. 500,0 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 16,0 m,
  - b) zabudowa bliźniacza: min. 400,0 m<sup>2</sup> (dla pojedynczego segmentu), przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 14,0 m,
  - c) zabudowa szeregowa: min. 300,0 m<sup>2</sup> (dla pojedynczego segmentu), przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 9,0 m;
- 3) szerokość elewacji nowolokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
  - a) 6,0 m dla budynków mieszkalnych,
  - b) 3,0 m dla budynków innych niż mieszkalne;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących i tymczasowych obiektów handlowo – usługowych;
- 5) dla terenów 1- 5 MN obowiązują następujące wskaźniki:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkaniowych: do wys. 12,0 m, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych: do 4,0 m,
  - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do 15,0 m;
- 7) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe;
- 8) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 9) dachy:

- a) o symetrycznym układzie połaci, dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 30° – 45°, z dopuszczeniem dachów naczółkowych i płaskich,
  - b) dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 10°,
  - c) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,
  - d) pokrycie połaci dachowych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym brązowym lub grafitowym;
- 4) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy;
  - 5) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne, przy czym powierzchnia zabudowy garażu wbudowanego nie może przekraczać 25% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
  - 6) dla terenów 1- 4 MN obowiązują ponadto ustalenia zawarte w § 8, dotyczące zasad ochrony konserwatorskiej;
  - 7) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1-5 MN zgodnie z § 24 pkt 1.

**§ 13. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-7 M-U**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, zabudowa z zakresu usług podstawowych, rzemiosła oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla jej obsługi, w tym:
  - a) budynki gospodarcze,
  - b) zespoły garażowe, garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu,
  - c) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,
  - d) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa zagrodowa dla celów obsługi rolnictwa, w tym: budynki gospodarcze, hodowlane, magazynowe, garażowe,
  - b) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
  - c) zieleni urządzonej.

3. Dla terenów **1 – 7 M-U** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 1 – 7 M-U, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 oraz z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: min. 600,0 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 18,0 m;
- 3) szerokość elewacji nowolokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
  - a) 6,0 m dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych,
  - b) 3,0 m dla budynków innych niż mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe;
- 4) dla terenów 1-7 M-U 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: 50%,
    - mieszkaniowej wielorodzinnej: 30%,
    - dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowej: 25%,
    - dla zabudowy zagrodowej obsługi rolnictwa: 30%,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - mieszkaniowej jednorodzinnej: 30%,
    - mieszkaniowej wielorodzinnej: 50%,
    - mieszkaniowo – usługowej i usługowej: 60%;
    - dla zabudowy zagrodowej obsługi rolnictwa: 50%,

- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: do wysokości 12,0 m, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych: do 4,5 m,
  - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do 15,0 m;
- 6) dachy:
  - a) o symetrycznym układzie połaci dwu- i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kącie nachylenia pomiędzy 30° – 45° dla zabudowy mieszkaniowej oraz 12° – 35° dla pozostałych budynków oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 10°, z dopuszczeniem dachów naczółkowych i płaskich,
  - b) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połączeniach,
  - c) pokrycie połaci dachowych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub grafitowym;
- 7) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe;
- 8) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 9) nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy;
- 10) zakazuje się:
  - a) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych (kiosków, baraków),
  - b) lokalizacji zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym,
  - c) lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów, lakierni i serwisów samochodowych;
- 11) dla terenów 3 M-U utrzymuje się istniejącą strukturę zabudowy zagrodowej, w tym funkcji rolniczo – hodowlanej, z możliwością jej modernizacji i uzupełnień;
- 12) dla terenów 1 – 6 M-U, obowiązują ponadto ustalenia zawarte w § 8, dotyczące zasad ochrony konserwatorskiej;
- 13) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1 - 7 M-U zgodnie z § 24, pkt 2;

**§ 14. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 7 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), usług projektowych, edukacji, kultury, sportu (z wyłączeniem hal sportowych i basenów), rzemiosła 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,
  - c) cieki wodne.

3. Dla terenów **1 – 7 U** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) 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. 1000,0 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m;
- 3) szerokość elewacji nowolokalizowanych budynków nie mniejsza niż:

- a) 6,0 m dla budynków usługowych,
- b) 3,0 m dla pozostałych budynków;
- 4) dla terenów 1-7 U obowiązują następujące wskaźniki:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25 % powierzchni działki,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki;
- 5) 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;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, w tym związanej z telekomunikacją: do 15,0 m;
- 7) dachy:
  - a) o symetrycznym układzie połaci dwu – wielospadowe, o kącie nachylenia pomiędzy  $12^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , z dopuszczeniem dachów naczółkowych, płaskich oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min.  $10^{\circ}$ ,
  - b) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,
    - a) pokrycie połaci dachowych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub grafitowym;
- 8) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 9) nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy;
- 10) ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem lokali mieszkalnych wbudowanych w obiekty usługowe,
  - b) tymczasowych obiektów handlowo – usługowych (kiosków, baraków);
- 11) dla terenów 1 U – 2 U oraz 5 – 7 U obowiązują ponadto ustalenia zawarte w § 8, ochrony konserwatorskiej;
- 12) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1-7 U zgodnie z § 24 pkt 3.

**§ 15.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej, produkcyjno – usługowej, składowo – magazynowej, bazy spedycyjne i transportowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 6 P**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, 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) zabudowa usługowa, w tym handlowa,
  - a) obiekty stanowiące zaplecze administracyjne i socjalno – sanitarne,
  - b) zieleń 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 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 30,0 m;
- 3) dla terenów 1-6 P 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: 70% powierzchni działki.
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków produkcyjnych:
      - do 12,0 m na terenach 1 – 4 P,
      - do 18,0 m na terenach 5 – 6 P,
    - b) dla pozostałych budynków (w tym: obiekty magazynowe, składowe, usługowe, biurowe, administracyjne i socjalne):
      - do 9,0 m na terenach 1 – 4 P,
      - do 12,0 m na terenach 5 – 6 P,
    - c) ze względów technologicznych dopuszcza się zwiększenie wysokości budynków do 22,0 m;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
    - a) do 12,0 m na terenach 1 – 4 P,
    - b) na terenach 5 – 6 P:
      - 35,0 m dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją,
      - 30,0 m dla pozostałych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 6) dachy:
    - a) dachy płaskie (w tym dachy płaskie – przemysłowe) o spadku od  $2^{\circ}$  –  $15^{\circ}$ ,
    - b) dopuszcza się dachy dwu- i wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci od  $12^{\circ}$  –  $35^{\circ}$ ,
    - c) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,
    - d) pokrycia dachów:
      - papy bitumiczne, papy termozgrzewalne, materiały rolowe z tworzyw sztucznych i kauczuku, dachy żwirowe, zielone, itp,
      - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne,
      - dopuszcza się stosowanie blachy trapezowej,
      - kolorystyka: grafitowy, brązowy, bordowy, ceglasty, czerwony,
      - 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 terenie 6 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) dla terenów 1 – 4 P obowiązują ponadto ustalenia zawarte w § 8, dotyczące zasad ochrony konserwatorskiej;
  - 13) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1-6 P zgodnie z § 24, pkt 4.

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

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej, w tym: tereny parków, skwerów, ogrodów oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi, w tym:
  - a) ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
  - b) obiekty kultury sakralnej, jak np. krzyże przydrożne, kapliczki,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) place zabaw,
- b) ciekі wodne,
- c) miejsca parkingowe.

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 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) nakazuje się zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem oświetlenia, komunikacji pieszej w postaci pieszych alejek, itp.;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą i konserwacją zieleni;
- 13) parametry zabudowy związanej z obsługą i konserwacją zieleni: 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 dachówkopodobnymi, papą; elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 5) dla terenów 1 ZP i 2 ZP obowiązują ponadto ustalenia zawarte w § 8, dotyczące zasad ochrony konserwatorskiej;
- 6) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1-2 ZP zgodnie z § 24 pkt 5.

**§ 17.** 1. Utrzymuje się istniejący teren nieczynnego cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 ZC**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren nieczynnego cmentarza żydowskiego obejmujący powierzchnię grzebalną (groby ziemne) oraz obiekty i urządzenia niezbędne do jego obsługi, w tym:
  - a) alejki, ciągi piesze, place,
  - b) istniejący starodrzew;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) miejsca parkingowe,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) nakazy:
  - a) zachowania i utrzymania założenia cmentarnego,
  - b) rewaloryzacji ogrodzenia,
  - c) renowacji i konserwacji istniejących płyt nagrobnych i pomników,
  - d) ochronę istniejącego drzewostanu;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie pieszych alejek o nawierzchni z kostki granitowej lub brukowej oraz zieleni niskiej;
- 3) zakaz lokalizacji nowoprojektowanej zabudowy;
- 4) dla terenów 1 ZC linii zabudowy nie ustala się;
- 5) dla terenów 1 ZC obowiązują ponadto ustalenia zawarte w § 8, dotyczące zasad ochrony konserwatorskiej;
- 6) dla terenów 1 ZC zasad obsługi parkingowej, w tym określenia minimalnej ilości miejsc postojowych nie ustala się.

**§ 18.** 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **1- 4 R**.

2. Ustala się:



- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych i polowych, 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) cieki wodne.
3. Dla terenów 1 – 4 R ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- 1) utrzymuje się, bez wydzielania na rysunku planu, istniejące na tych terenach wody powierzchniowe;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jak też związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną;
  - 3) maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na gruntach 1 – 4 R do 12,0 m.

**§ 19.** 1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 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. 2015 r., poz. 2100 ze zm.) oraz ustalenia zawarte w planach urządzania lasów.

**§ 20.** 1. Wyznacza się tereny dolesień, zadrzewień i zakrzewień oznaczone na rysunku planu symbolem **1 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 Zld ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

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

**§ 21.** 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 Drama;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty i budowle związane z 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) działań w obrębie koryta rzecznego, 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

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

2. Wyznacza się tereny układu drogowego i urządzeń komunikacyjnych:

- 1) tereny dróg publicznych:
  - a) tereny drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego: **1KDGP**,
  - b) tereny drogi klasy głównej: **1 KDG**,
  - c) tereny drogi klasy zbiorczej: **1 KDZ**,
  - d) tereny dróg publicznych klasy lokalnej: **1 – 3 KDL**,
  - e) tereny drogi publicznej klasy dojazdowej: **1 KDD**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych: **1 – 4 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, zbiorczej KDZ, dojazdowej KDD oraz dróg wewnętrznych 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) dopuszcza się budowę obiektów mostowych na ciekach wodnych, celem zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do tych cieków;
- 5) w miejscu skrzyżowania infrastruktury komunikacyjnej z ciekami wodnymi należy zapewnić przepływ wód powierzchniowych „WS”, poprzez stosowanie właściwych obiektów inżynierskich;
- 6) 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.

**§ 23.** Dla terenów komunikacji obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) tereny drogi klasy **GP** – głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDGP** (droga krajowa Nr 94 – ul. Bytomska):
  - a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2),
  - b) szerokość pasa drogowego w zakresie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu: 18,0 ÷ 30,0 m (w najszerszym miejscu),
  - c) obustronne chodniki, lub jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa,
  - d) utrzymanie istniejących zjazdów z drogi krajowej, wraz z możliwością ich przebudowy i modernizacji,
  - e) zapewnienie dojazdu do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę za pośrednictwem dróg niższych klas,
  - f) zakazuje się lokalizacji nowoprojektowanych włączeń komunikacyjnych (skrzyżowań, zjazdów indywidualnych oraz publicznych),
  - g) zakazuje się lokalizacji reklam świetlnych w obrębie pasa drogowego drogi krajowej nr 94;
- 2) 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: 9,0 ÷ 17,0 m (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) zakazuje się lokalizacji reklam świetlnych w obrębie pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 901;
- 3) tereny drogi klasy **Z** – zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDZ**:
  - a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2),
  - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 20,0 m,
  - c) obustronne chodniki (lub jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa),
  - d) obiekt mostowy na rzece Drama;
- 4) 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: 12,0 ÷ 15,0 m,
  - c) obustronne chodniki lub jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;
- 5) tereny dróg klasy **D** – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KDD**:
  - a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2),
  - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 10,0 ÷ 15,0 m,
  - c) obustronne chodniki lub jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 4 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: 6,0 ÷ 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) szerokość jezdni: 4,0 ÷ 6,0 m.

**§ 24.** W zakresie obsługi parkingowej ustala się:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1-5 MN – miejsca postojowe w ilości liczonej według wskaźnika – min. 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny;

- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej 1-7 M-U – miejsca postojowe w ilości liczonej według wskaźnika: min. 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny, min. 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
- 3) dla terenów zabudowy usługowej 1-8 U – miejsca postojowe w ilości liczonej według wskaźnika: min. 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych i min. 5 miejsc postojowych na 100 przewidywanych użytkowników;
- 4) dla terenów zabudowy produkcyjno – usługowej i magazynowej 1-6 P oraz infrastruktury technicznej elektroenergetycznej 1 IT-E – miejsca postojowe w ilości liczonej według wskaźnika: min. 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
- 5) dla terenów zieleni urządzonej 1 – 2 ZP – miejsca postojowe w ilości liczonej według wskaźnika: min. 10 miejsc postojowych na 100 przewidywanych użytkowników;
- 6) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, obsługujących tereny usług i produkcji;
- 7) nakazuje się przeznaczenie min. 20% wyznaczonych miejsc parkingowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach 1-7 U i 1-6 P,
- 8) 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 – 7).

## **Rozdział 9**

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

**§ 25.** Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) budowę wodociągu przesyłowego DN 600 mm w północno wschodniej części obszaru objętego planem;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowych, produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej w oparciu o sieć wodociągową oraz z lokalnych ujęć wody;
- 3) dopuszcza się sukcesywną rozbudowę i modernizację istniejącej sieci wodociągowej (w tym wymianę sieci wodociągowej znajdującej się w złym stanie technicznym);
- 4) nakazuje się podłączenie terenów przemysłowych do miejskiego systemu wodociągowego;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej.

**§ 26.** 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 kV
- wraz z dopuszczeniem możliwości 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 transformatorowych SN/nN w wykonaniu kontenerowym, słupowym, bądź wbudowanych, przy czym ustala się zakaz lokalizacji wbudowanych stacji transformatorowych w obiekty przeznaczenia podstawowego terenów: MN i M-U;
  - 6) dopuszcza się możliwość przebudowy urządzeń i linii elektroenergetycznych, wraz z ich przełożeniem, kolidujących z projektowaną zabudową.

**§ 27.** 1. Wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1- 2 IT-E**.

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną, budynek GPZ (Główny Punkt Zasilający 110/20 kV), wolnostojące i wbudowane stacje transformatorowe 20/04 kV;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) komunikacja wewnętrzna i miejsca parkingowe,
- b) urządzenia infrastruktury technicznej związane z zagospodarowaniem i obsługą terenu,
- c) zieleń ochronna i izolacyjna.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów urządzeń elektroenergetycznych:

- 1) utrzymuje się istniejący stan zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 3) nakazuje się wyposażenie terenu w zieleń ochronną i izolacyjną;
- 4) nakazuje się ogrodzenie terenu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: 16,0 m,
  - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 30,0 m;
- 6) dla terenów 1 IT-E 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;
- 7) dla terenów 2 IT-E wskaźników: intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy – nie ustala się;
- 8) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1 IT-E zgodnie z § 24, pkt 4; dla terenów 2 ITE wskaźników parkingowych nie ustala się;
- 9) dla terenów 1-2 IT-E obowiązują ponadto ustalenia § 8 w zakresie ochrony konserwatorskiej.

**§ 28.** 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 obrębie działek inwestora, poprzez zastosowanie zbiorników na wodę deszczową lub retencji kanałowej;
- 7) dopuszcza się kanalizowania okresowych miejsc spływu wód opadowych;
- 8) nakazuje się prowadzenie nowych kolektorów i sieci kanalizacyjnych w liniach rozgraniczających dróg; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie poza terenami przeznaczonymi pod trasy układu komunikacyjnego.

**§ 29.** Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) utrzymanie istniejącego systemu rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia wraz z możliwością modernizacji i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz poprzez budowę przyłączy do istniejących sieci gazowych oraz realizację nowych odcinków sieci gazowej na nowoprojektowanych terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) 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.

**§ 30.** 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.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i mieszkaniowo – usługowej M-U dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tekst jedn. Dz.U. z 2015, poz. 880 z późn. zm.);
- 2) prowadzenie sieci telekomunikacyjnych w kanalizacji teletechnicznej, bądź w postaci kabli podziemnych i innych dostępnych rozwiązań, z dopuszczeniem linii napowietrznych;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej nowych operatorów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej i szerokopasmowego internetu.

## **Rozdział 10**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 32.** Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie stosuje się przepis 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 11**

### **Przepisy końcowe**

**§ 33.** 1. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu wynosi dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi: MN, M-U, 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.

**§ 34.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.

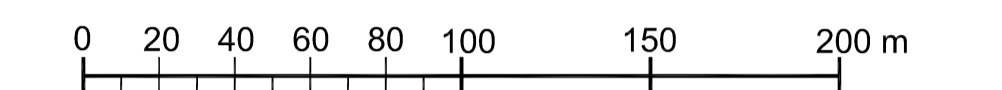
**§ 35.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 65 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

*Przewodnicząca Rady Miejskiej*

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU GMINY PYSKOWICE W REJONIE ZAOLSZAN**  
 RYSUNEK PLANU

PROJEKT

SKALA 1:2000



**LEGENDA**

USTALENIA PLANU

- GRANICE TERYTU OBLĘTEGO MIEP
  - TERENY ZADOKU W WIELKOPROJEKCYJNYM KOLORZE
  - TERENY ZADOKU USŁUGOWY
  - MN TERENY ZADOKU MIESZKANIOWY JEDNORODZINNY
  - MU TERENY ZADOKU MIESZKANIOWY USŁUGOWY
  - U TERENY ZADOKU USŁUGOWY
  - P TERENY ZADOKU PRZEMYSŁOWO-PROJEKTYWNO-USŁUGOWY, BRANŻOWY, MASZYNOWY, BAZY SPOŁECZNE I TRANSPORTOWE
  - ZP TERENY ZELENI (OSADZENIE)
  - ZO TERENY CHEMICZNE
  - R TERENY ROZLĄCZE
  - ZL TERENY LASOWE
  - ZLd TERENY DOŁĘBIEN
  - Ws TERENY WOD ELEKTROENERGETYCZNYCH (PRODUCYJNYCH)
  - IT-E TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE
- KD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH, W TYM:**
- KDGP TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA GŁÓWNA KLASY PRZEDSIĘWZIECIE
  - KDG TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA GŁÓWNA KLASY 'II'
  - KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA GŁÓWNA KLASY 'I'
  - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA GŁÓWNA KLASY '0'
  - KDW TERENY DRÓG BIEŻĄCYCH

USTALENIA PLANU WYNIKAJĄCE Z PRZEPIŚCÓW ODBĘDNYCH

- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- STREFA 'I' ODBIOWY EKSPONICJA
- STREFA 'Y' ODBIOWY KRAJOBRAZU

OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, W TYM:

- KRZYŻ PRZYRODNY
- OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH

- GRANICE TERENÓW POD BUDOWĘ PROJEKTÓW WYKORZYSTANIA ENERGETYCZNEGO, Z OGRANICZONYM OBLĘGIEM W OKRESIE PROJEKTOWANIA I WOKALIZACJI, Z CH STREFA MIKROKLIMATOWA
  - GRANICE OPRACOWANIA - DROGA GŁÓWNA KLASY 'II' - ŚLĄSKIE
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- STREFA WODOCIOŚCINA
  - STREFA TECHNICZNA KONTAKTU WODOCIOŚCINA
  - STREFA ELEKTROENERGETYCZNA WAPNIOWANA WYSOKIEGO NAPĘCIENIA
  - STREFA TECHNICZNA KONTAKTU WAPNIOWANOCIECNA
  - TERENY O NALANYCH WODACH PODZIEMNYCH
  - GRANICE ADMINISTRACYJNE WĄDRA

