

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Pyskowicach
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu gminy Pyskowice dla obszaru położonego w rejonie ul. Nowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIX/290/2017 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 26 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice dla obszaru położonego w rejonie ul. Nowej,

RADA MIEJSKA W PYSKOWICACH

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice dla obszaru położonego w rejonie ulicy Nowej 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 przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice dla obszaru położonego w rejonie ulicy Nowej

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Pyskowicach w rejonie ul. Nowej, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej pow. 0,4121 ha.

2. Obszar objęty planem jest zlokalizowany po wschodniej stronie ulicy Nowej oraz po północnej stronie ulicy Wyszyńskiego.

§ 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 1:500, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyskowice” – załącznik nr 1 do uchwały, stanowiący integralną część uchwały.
2. Integralnymi częściami uchwały, 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 – Przeznaczenie terenów, 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 – Przepisy końcowe.

§ 4. 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 jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 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, występuje łącznie z przeznaczeniem podstawowym i stanowi jego uzupełnienie oraz nie stanowi więcej niż 49% pow. terenu;
- 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) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obowiązującą lokalizację ścian budynku w granicy linii rozgraniczającej terenu z ulicą Wyszyńskiego;
- 10) **działce lub 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;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz.U. z 2015, poz. 1422 z późn. zm.),
 - b) wysokość budowli i innych obiektów, o której mowa w art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 1332 z późn. zm.), mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonego punktu elementu tego obiektu;
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

- i zagospodarowaniu przestrzennym, wyrażony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 13) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej lub działce gruntu objętej inwestycją, w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działki gruntu;
 - 14) **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;
 - 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 lub wbudowanych lokalach użytkowych, w których prowadzona jest działalność służąca obsłudze ludności i zaspokajaniu jej potrzeb, z ograniczeniami wynikającymi z ustaleń niniejszej uchwały;
 - 17) **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 terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów wg symboli podanych w § 5 ust. 2 pkt 2) niniejszej uchwały;
- 6) obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 7) pomniki przyrody;
- 8) strefa „B”- pośredniej ochrony konserwatorskiej;
- 9) granice terenu objętego planem, zlokalizowanego w granicach zbiornika GZWP 330.
 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/K.O.S – tereny usług z zakresu kultury, sztuki, oświaty oraz sportu i rekreacji,
 - b) KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej;
 - 3) oznaczenia informacyjne rysunku planu, w tym:
 - a) granice terenu objętego planem, zlokalizowanego w granicach projektowanego obszaru ochronnego (III b) zbiornika GZWP 330,
 - b) przebieg gazociągów średniego ciśnienia PE (DN 32 i DN 90).
 3. Na obszarze objętym 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) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 4) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 5) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 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 liniami zabudowy: nieprzekraczalną i obowiązującą, przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy oraz zmianę sposobu użytkowania, przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania ustalonych dla terenu;
- 4) zakazuje się lokalizacji na elewacjach frontowych budynków od strony dróg publicznych wyrzutni powietrza, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych wystających poza lico budynku, z dopuszczeniem lokalizacji skrzynek przyłączy gazu i prądu od strony ulicy Nowej;
- 5) 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, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Na obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć stwarzających ponadnormatywne uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludzi, związanych z gospodarką odpadami oraz emisją zanieczyszczeń do powietrza, wody i ziemi oraz innych, przekraczających wartości dopuszczalne, w tym w zakresie hałasu, wibracji i pola elektromagnetycznego;
- 2) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i liniowej oraz dróg.

3. W zakresie ochrony gruntów i wód ustala się:

- 1) nakazy:
 - a) zachowania ciągłości systemu melioracyjnego, w tym prowadzenia działań inwestycyjnych na obszarze zdrenowanym w sposób niepowodujący trwałego przerwania drenażu i zniszczenia urządzeń melioracyjnych,
 - b) stosowania szczelnych urządzeń do odprowadzania wód opadowych, wyposażonych w separatory związków ropopochodnych wraz z osadnikami dla miejsc postojowych, parkingów, placów i garaży,
 - c) stosowania zasad odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 18;
- 2) zakazy zmiany warunków spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

4. Cały obszar objęty planem jest zlokalizowany w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 – Gliwice. W ramach ochrony wód podziemnych ustala się zakazy:

- 1) wprowadzania ścieków bezpośrednio do wód podziemnych, wód oraz ziemi;
- 2) realizacji inwestycji stwarzających zagrożenia dla czystości wód podziemnych ze względu na wytwarzane ścieki odpady oraz emitowane pyły i gazy;
- 3) realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego.

5. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się:

- 1) zaopatrzenie 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:

- 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 2017 r., poz. 519 z późn. zm.);
- 2) dla terenu o przeznaczeniu U/K.O.S 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) osłoniętych od strony przestrzeni publicznych;
- 2) 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 2017 r., poz. 519 z późn. zm.);
- 2) na podstawie przepisów ustawy określonej w pkt 1) tereny o określonym w planie przeznaczeniu przyporządkowuje się do poszczególnych rodzajów terenów, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych wskaźnikami hałasu L_{DWN} , L_N , $L_{Aeq D}$ i $L_{Aeq N}$;
- 3) tereny o przeznaczeniu U/O.K.S – odpowiada terenom zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

9. W zakresie ochrony przyrody ustala się:

- 1) ochronę obiektów pomników przyrody, zlokalizowanych na obszarze objętym planem, ujętych w uchwale Nr LII/392/10 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 20 października 2010 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie Gminy Pyskowice:
 - a) jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior* L) o nazwie „JAN”, obwód pnia 270 cm, oznaczony na rysunku planu numerem "1";
 - b) jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior* L) o nazwie „WIKTOR”, obwód pnia 275 cm, oznaczony na rysunku planu numerem "2";
- 2) zakazy:
 - a) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektów pomników przyrody,
 - b) umieszczania tablic reklamowych na obiektach pomników przyrody,
 - c) zakaz przekształcania gleby w promieniu 3,0 m od obiektów pomników przyrody, za wyjątkiem wykonywania prac pielęgnacyjnych i związanych z oświetleniem, ogrodzeniem i oznaczeniem obiektu, a także niezbędnych prac związanych z biegnącym w pobliżu gazociągiem średniego ciśnienia DN32.

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 w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 2187 z późn. zm.).

2. Wyznacza się granice strefy „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej. Na obszarze strefy „B” ustala się ochronę elementów zabudowy oraz układów przestrzennych:

- 1) nakazy:
 - a) utrzymania zabytkowej zabudowy wraz z ochroną ogólnego układu rozplanowania, skali i bryły zabudowy,
 - b) zachowania wyznaczonej w planie obowiązującej linii zabudowy, celem ochrony ekspozycji istniejącej zabudowy wzdłuż ulicy Wyszyńskiego,
 - c) realizacji nowej zabudowy na zasadzie uzupełnień i kontynuacji;
- 2) dopuszczenia:
 - a) przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku przy ul. Wyszyńskiego 27,
 - b) zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów i zespołów,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych oraz garaży typu „blaszak”.

2. Ustala się ochronę konserwatorską obiektu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Pyskowice, przyjętej Zarządzeniem Nr RZ.0050.245.2013 Burmistrza Miasta Pyskowice z dnia 13 grudnia 2013 r., oznaczonego na rysunku planu, tj. budynku Miejskiego Ośrodka Kultury i Sportu, z końca XIX w., dla którego ustala się:

- 1) nakaz utrzymania istniejącego obiektu z zachowaniem jego substancji budowlanej i elewacyjnych detali architektonicznych;
- 2) dopuszczenia:
 - a) przebudowy, rozbudowy, termomodernizacji i zmiany sposobu użytkowania obiektu, wg poniższych zasad:
 - zachowanie kształtu i kątów nachylenia dachu,
 - zachowanie kształtów i wymiarów otworów okiennych i drzwiowych,
 - w przypadku braku możliwości zachowania oryginalnych elementów dekoracyjnych obowiązuje ich odtworzenie lub uzupełnienie,
 - w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków od strony tylnej i bocznej elewacji, dopuszcza się stosowanie zróżnicowanej geometrii dachów, w tym dachów płaskich,
 - b) sytuowania obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio w granicy z działką sąsiednią;
- 3) zakaz nadbudowy obiektu od strony ulicy Wyszyńskiego i termomodernizacji elewacji frontowej.

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 2017 r. poz. 2187 z późn. zm.).

Rozdział 5

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

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

2. Na obszarze objętym planem, jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się tereny usług z zakresu kultury, sztuki, oświaty oraz sportu i rekreacji 1 U/K.O.S. oraz tereny obsługi komunikacji samochodowej 1 KS.

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 kwiatnikowe, barierki, słupki itp.;

- 2) kształtowanie komunikacji pieszej w formie ciągów z pasami zieleni, tworzących powiązanie pomiędzy terenami zieleni oraz innymi terenami o funkcjach publicznych;
- 3) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 pkt 5 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. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek gruntu dla terenów przeznaczonych pod:

- 1) tereny usług z zakresu kultury, sztuki, oświaty oraz sportu i rekreacji U/K.O.S: min. 800,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 18,0 m;
- 2) tereny obsługi komunikacji samochodowej KS: min. 400,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 18,0 m.

3. Kąt położenia granic działek powstałych w wyniku podziałów nieruchomości w stosunku do przyległego pasa drogowego: od 70° do 110°, za wyjątkiem narożnych ścież przy skrzyżowaniach dróg.

Rozdział 7

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 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 nieprzekraczalnej i obowiązującej 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 dla terenów przyległych do dróg publicznych klasy L – lokalnych, ulic: kard. Stefana Wyszyńskiego i Nowej:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: min. 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Nowej i kard. Stefana Wyszyńskiego (zlokalizowanymi poza granicami opracowania), tj. min. 4,1 m ÷ 4,8 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy (od ulicy kard. Stefana Wyszyńskiego): w granicy linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się nakaz przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wyłącznie na cele zawierające się w przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym, przy zachowaniu ustaleń planu.

4. Ustala się zagospodarowywanie terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zielenią, w tym izolacyjną z dopuszczeniem lokalizacji wjazdów na tereny nieruchomości i urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów i innych urządzeń budowlanych.

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

§ 12. 1. Wyznacza się tereny usług z zakresu kultury, sztuki, oświaty oraz sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 U/K.O.S.**

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu kultury, sztuki, oświaty, oraz sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty administracji i bezpieczeństwa publicznego i inne służące realizacji celów publicznych,

- b) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu,
- e) budynki gospodarcze i magazynowe,
- f) obiekty małej architektury,
- g) zieleń urządzona.

3. Dla terenu **1 U/K.O.S.** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) dla terenu 1 U/K.O.S. wyznacza się linie zabudowy: obowiązującą i nieprzekraczalną, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 oraz z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: min. 800,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 18,0 m;
- 3) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
 - a) 6,0 m dla budynków usługowych,
 - b) 3,0 m dla budynków innych niż usługowe;
- 4) dla terenu 1 U/K.O.S. 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: 50% powierzchni działki;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych: do wysokości 14,5 m, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) budynków garażowych, gospodarczych i magazynowych: do 6,5 m,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym związanej z telekomunikacją: do 15,0 m;
- 6) dachy:
 - a) płaskie o spadku min. 3°, jednospadowe o kącie nachylenia połaci min. 10°, z dopuszczeniem dwu – i wielospadowych, o kącie nachylenia pomiędzy 12° – 35°,
 - b) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,
 - c) pokrycie dachów: papy bitumiczne, papy termozgrzewalne, materiały rolowe z tworzyw sztucznych i kauczuku, dachy żwirowe, zielone, itp., dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub grafitowym;
- 7) elewacje: tynki, okładziny elewacyjne, szkło fasadowe; kolorystyka: pastelowa, stonowana, z wyłączeniem kolorów jaskrawych na elewacjach frontowych; na elewacjach bocznych i tylnych dopuszcza się elementy dekoracyjne w postaci mozaik lub murali o dowolnej kolorystyce;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) zabudowy mieszkaniowej i wbudowanych lokali mieszkalnych,
 - b) tymczasowych obiektów handlowo – usługowych;
 - c) garaży typu „blaszak”;
- 9) zakaz lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych i magazynowych w pierwszej linii zabudowy (dot. nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od ulicy Wyszyńskiego i Nowej);
- 10) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy;
- 11) nakazuje się wyposażenie terenu w zieleń ochronną i izolacyjną;
- 12) dla terenu 1 U/K.O.S. obowiązują ponadto ustalenia zawarte w § 8, dotyczące zasad ochrony konserwatorskiej;
- 13) dla terenu 1 U/K.O.S. obowiązują ponadto ustalenia zawarte w § 7 ust. 9, dotyczące zasad ochrony pomników przyrody;
- 14) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenu 1 U/K.O.S zgodnie z § 15.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KS**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny parkingów i garaży oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi, w tym:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) komunikacja wewnętrzna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty usługowe dla celów obsługi parkingu,
 - b) obiekty sanitarne,
 - c) obiekty małej gastronomii,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) zieleń urządzona.

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

- 1) dla terenu 1 KS wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 oraz z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów 1 KS obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: do 6,5 m;
- 4) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do 15,0 m;
- 5) dachy:
 - a) o symetrycznym układzie połąci dwu – wielospadowe, o kącie nachylenia pomiędzy 12° – 35° , z dopuszczeniem dachów płaskich o spadku min. 3° oraz jednospadowych o kącie nachylenia połąci min. 10° ,
 - b) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połąciach,
 - c) pokrycie połąci dachowych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub grafitowym; papy bitumiczne, papy termozgrzewalne, materiały rolowe z tworzyw sztucznych i kauczuku, itp.;
- 6) elewacje: tynki, okładziny elewacyjne, szkło fasadowe; kolorystyka: dowolna, z wyłączeniem kolorów jaskrawych;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) zabudowy mieszkaniowej i wbudowanych lokali mieszkalnych,
 - b) tymczasowych obiektów handlowo – usługowych;
- 8) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy;
- 9) nakazuje się wyposażenie terenu w zieleń ochronną i izolacyjną;
- 10) dla terenów 1 KS obowiązują ponadto ustalenia zawarte w § 8, dotyczące zasad ochrony konserwatorskiej;
- 11) dla terenu 1 KS obowiązują ponadto ustalenia zawarte w § 7 ust. 9, dotyczące zasad ochrony pomników przyrody;
- 12) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1 KS zgodnie z § 15.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. Na terenie objętym planem nie wyznacza się terenów układu drogowego i urządzeń komunikacyjnych.

§ 15. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:

- 1) na terenie 1 U/K.O.S. – miejsca postojowe zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni usługowej,

- min. 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych i min. 5 miejsc postojowych na 100 przewidywanych użytkowników;
- 2) nakaz realizacji stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 5 stanowisk postojowych na każde 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenach 1 U/K.O.S i 1 KS;
 - 3) nakaz przeznaczenia min. 20% i nie mniej niż 1, wyznaczonych miejsc parkingowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach 1 U/K.O.S i 1 KS;
 - 4) 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 – 2).

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowych oraz ochrony przeciwpożarowej w oparciu o sieć wodociągową;
- 2) dopuszcza się sukcesywną rozbudowę i modernizację istniejącej sieci wodociągowej (w tym wymianę sieci wodociągowej znajdującej się w złym stanie technicznym);
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej.

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

- 1) utrzymuje się istniejący zbiorczy system zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 2) utrzymuje się istniejący przebieg linii elektroenergetycznych:
 - a) linii napowietrznych i kablowych niskiego napięcia [nN],
 - b) linii napowietrznych oświetlenia ulicznego niskiego napięcia [nN],wraz z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy lub przełożenia, stosownie do potrzeb;
- 3) dopuszcza się budowę i rozbudowę nowoprojektowanych linii napowietrznych, linii napowietrznych izolowanych, linii kablowych oraz stacji transformatorowych;
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu kontenerowym, słupowym, bądź wbudowanych;
- 5) dopuszcza się możliwość przebudowy urządzeń i linii elektroenergetycznych, wraz z ich przełożeniem, kolidujących z projektowaną zabudową.

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

- 1) utrzymuje się istniejący system kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wraz z możliwością rozbudowy i modernizacji;
- 2) ustala się budowę nowych zbiorczych kolektorów sanitarnych i przepompowni ścieków, a także budowę i rozbudowę przyłączy sieci kanalizacyjnej, wraz z możliwością rozbudowy i modernizacji;

- 3) nakaz podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do istniejącej zbiorczej miejskiej oczyszczalni ścieków sanitarnych w Gliwicach (poza granicami opracowania);
- 4) nakaz realizacji kanalizacji deszczowej, przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 7 ust. 3 pkt 1 b);
- 5) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w zbiornikach na wodę deszczową zlokalizowanych w obrębie działek inwestora oraz stosowanie retencji kanałowej, przy jednoczesnym podłączeniu do kanalizacji deszczowej;
- 6) 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.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą sieć gazową średniego napięcia zlokalizowaną na obszarze objętym planem, wraz z możliwością rozbudowy i modernizacji;
- 2) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę przyłączy do istniejącej sieci gazowej oraz realizację nowych odcinków sieci gazowej na nowoprojektowanych terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów;
- 4) nakazy:
 - a) budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wyłącznie jako podziemnej,
 - b) budowy i rozbudowy sieci gazowej w dostosowaniu do nowego zagospodarowania terenu, w powiązaniu z układem komunikacyjnym, w ciągu którego wskazuje się lokalizację tych sieci,
 - c) ograniczenia prac i przekształcania terenu w promieniu 3,0 m od obiektów pomników przyrody, oznaczonych na rysunku planu; w razie konieczności, wszelkie prace należy prowadzić z zachowaniem największej ostrożności.

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

- 1) zaopatrzenie w energię cieplną poprzez:
 - a) indywidualne systemy zaopatrzenia w energię cieplną,
 - b) zbiorczy system zaopatrzenia w energię cieplną;
- 2) dla zabudowy istniejącej ustala się modernizację i wymiany istniejących systemów grzewczych oraz sukcesywną wymianę przestarzałych źródeł ciepła na nowoczesne i proekologiczne.

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

- 1) utrzymuje się istniejące sieci teletechniczne, wraz z możliwością rozbudowy i modernizacji;
- 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) dopuszcza się budowę i rozbudowę telekomunikacyjnych linii i sieci radiowych, wraz z niezbędnymi obiektami i antenami linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 22. 1. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, wynosi dla wszystkich terenów objętych planem 15%.

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

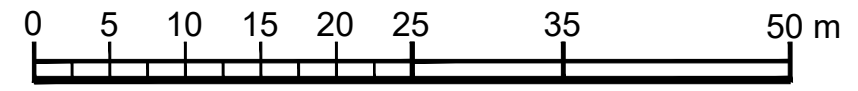
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY NOWEJ

SKALA 1:500



LEGENDA

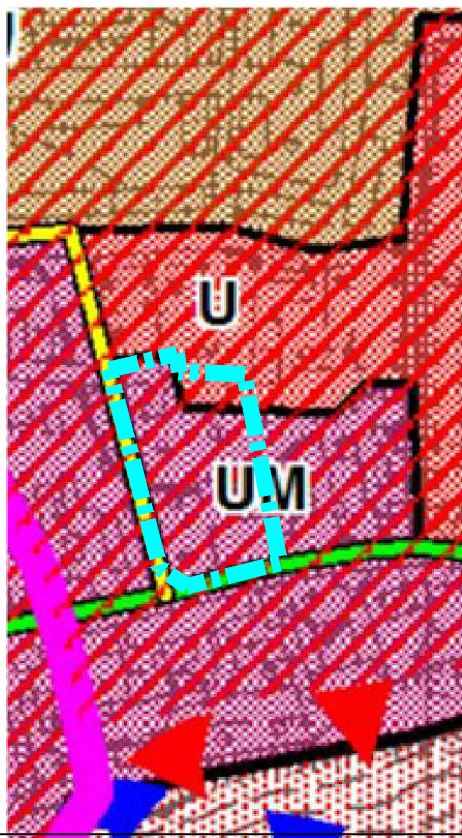
USTALENIA PLANU

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- TERENY USŁUG Z ZAKRESU KULTURY, SZTUKI, OŚWIATY ORAZ SPORTU I REKREACJI
- TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- POMNIKI PRZYRODY
- STREFA "B" POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM, ZLOKALIZOWANEGO W GRANICACH ZBIORNIKA GZWP 330

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM, ZLOKALIZOWANEGO W GRANICACH PROJEKTOWANEGO OBSZARU OCHRONNEGO (IIIb) ZBIORNIKA GZWP 330
- PRZEBIEG GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA PE (DN 32 I DN 90)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PYSKOWICE



KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE W OBRĘBIE HISTORYCZNEGO CENTRUM MIASTA
- TERENY MIESZKANIOWO - USŁUGOWE - WIELORODZINNE
- TERENY MIESZKANIOWO - USŁUGOWE - WIELO I JEDNORODZINNE
- TERENY MIESZKANIOWE - JEDNORODZINNE
- TERENY USŁUG RÓŻNYCH
- TERENY USŁUG SPORTU/REKREACJI
- TERENY USŁUGOWO - PRODUKCYJNE
- TERENY PRODUKCYJNO - USŁUGOWE
- TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY CMENTARZY
- TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH
- TERENY ZIELENI NISKIEJ I WYSOKIEJ
- TERENY ZIELENI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY
- TERENY LEŚNE
- TERENY WODNYCH
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

PROPOZYCJE FORMY OCHRONY PRAWNEJ ELEMENTÓW SYSTEMU PRZYRODNICZEGO

- ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY
- OBSZAR KRAJOBRAZU OCHRONIONEGO
- UŻYTEK EKOLOGICZNY
- UŻYTEK ZIELONY
- ZACHOWANIE W OBECNEJ POSTACI
- OCHRONA KONSERWATORSKA

WARTOŚCIOWE ELEMENTY KRAJOBRAZOWE

- STREFA "A" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "B" POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "W" ŚCISLEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU

- #### KOMUNIKACJA:
- TK LINIE I TERENY KOLEJOWE
 - WW DROGA WODNA-KANAŁ GLIWICKI
 - DROGI GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
 - DROGI GŁÓWNE
 - DROGI ZBIORCZE
 - DROGI LOKALNE
- #### SIECI UZBROJENIA TERENU
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA
 - GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- #### ELEMENTY INFORMACYJNE
- GRANICA MIASTA
 - POTENCJALNE KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI
 - STREFY OCHRONNE UZBROJENIA TERENU
 - DOPUSZCZENIE ROZMIESZCZENIA INSTALACJI FOTOWOLTAYCZNEJ, POWYŻEJ 100 kW

