

z dnia 2018 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH**

z dnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Kard.
Stefana Wyszyńskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), oraz art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1523), na wniosek Burmistrza Miasta Pyskowice

RADA MIEJSKA W PYSKOWICACH

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyskowice, przyjętego uchwałą Nr LIII/403/2018 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 27 września 2018 r. i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego, zwany dalej „planem” obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej pow. ok. 100 ha i stanowi obszar ograniczony:

- 1) od południa drogą krajową nr 94 - ul. Bytomską;
- 2) od zachodu drogą powiatową - ul. Wyzwolenia;
- 3) od wschodu granicą administracyjną miasta;
- 4) od północy terenami usług oświaty oraz otwartymi terenami rolnymi.

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

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

- 1) 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, obszarów przestrzeni publicznej, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu ustawy Prawo wodne oraz stref ochronnych ujęć wody;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) obiektów i granic obszarów podlegających ochronie na mocy o ochronie przyrody;
- 5) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

§ 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945);
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa niniejsza uchwała;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające (tj. stanowiące co najmniej 51% powierzchni) na danym terenie wydzielonym

liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne;

- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zagospodarowania danej działki w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować zewnętrzną ścianę budynku z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię:
 - a) okapów, gzymsów, podokienników, rynien i rur spustowych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,0 m,
 - b) schodów i pochylni zewnętrznych, ganków, balkonów, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2015, poz. 1422),
 - b) wysokość budowli, o której mowa w art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 z późn. zm.), mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyżej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr liczbowy, wyrażony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; nie dotyczy kondygnacji podziemnych;
- 11) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce lub powierzchni gruntu objętego inwestycją, w stosunku do powierzchni działki objętej projektem zagospodarowania lub gruntu objętego inwestycją;
- 12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w stosunku do powierzchni działki objętej projektem zagospodarowania lub gruntu objętego inwestycją;
- 13) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć starannie urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników wraz z małą architekturą;
- 14) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi lokalizowane w budynkach zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej, o których mowa w § 3 pkt 5 i 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także w wolnostojących budynkach usługowych lub wbudowanych lokalach użytkowych, w których prowadzona jest działalność służąca obsłudze ludności i zaspokajaniu jej potrzeb, z ograniczeniami wynikającymi z ustaleń niniejszej uchwały i z wykluczeniem działalności związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi oraz z wykluczeniem baz logistyczno – transportowych;
- 15) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu: handlu, gastronomii, biur, ochrony zdrowia, pensjonatów, urzędów pocztowych oraz usługi bytowe, jak np. szewc, fryzjer, krawiec, piekarz, cukiernik, pralnie, zakłady fotograficzne, wypożyczalnie dvd, punkty kserograficzne, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w wolnostojących lub wbudowanych lokalach użytkowych;
- 16) **rzemiośle** – należy przez to rozumieć zawodowe wykonywanie działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1267 z późn. zm.);

- 17) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 18) **strefie** – należy przez to rozumieć wydzielony obszar, określony na rysunku planu, w granicach którego obowiązują łącznie z pozostałymi ustaleniami planu szczególne warunki zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 19) **komunikacji wewnętrznej** – należy przez to rozumieć rozwiązania mające na celu polepszenie komunikacji w obszarze planu, służące użytkownikom obiektów lub obsłudze działalności prowadzonej na terenie, w szczególności takie jak: dojazdy, dojścia, place manewrowe, place gospodarcze, podjazdy, a także ciągi komunikacji pieszej i rowerowej;
- 20) **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.
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 oraz różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - b) PU – teren zabudowy produkcyjno-usługowej i składowo-magazynowej,
 - c) UP – teren zabudowy usługowo - produkcyjnej,
 - d) U – tereny zabudowy usługowej,
 - e) UO – teren usług oświaty,
 - f) US – teren usług sportu i rekreacji,
 - g) R – teren rolniczy,
 - h) Ws – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - i) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - j) KS – teren obsługi technicznej transportu samochodowego,
 - k) KD – tereny dróg publicznych, w tym:
 - KDG – droga główna,
 - KDZ – droga zbiorcza,
 - KDD – droga dojazdowa;
 - 3) oznaczenia rysunku planu, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) obszar objęty mpzp zlokalizowany w granicach GZWP 330,
 - b) stanowisko archeologiczne nr 36,
 - c) wielkoobszarowe stanowisko archeologiczne 22,
 - d) stanowiska archeologiczne o nieznannej lokalizacji,

- e) strefa „K” – ochrony krajobrazu,
 - f) strefa „E” – ochrony ekspozycji,
 - g) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - h) kapliczka przydrożna;
- 4) oznaczenia informacyjne rysunku planu, w tym:
- a) granica administracyjna gminy,
 - b) sieci napowietrzne elektroenergetyczne EN 20 kV i EN 110 kV,
 - c) strefy techniczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych EN 110 kV,
 - d) wodociąg przesyłowy dn 600 mm,
 - e) obszar mpzp zlokalizowany w granicach projektowanego obszaru ochronnego (IIIb) zbiornika GZWP 330.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się budowę obiektów budowlanych w granicy działki, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy oraz zmianę sposobu użytkowania, przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania ustalonych dla terenu;
- 4) zakazuje się lokalizacji na elewacjach frontowych budynków wyrzutni powietrza, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych wystających poza lico budynku, z dopuszczeniem lokalizacji skrzynek przyłączy gazu i prądu;

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. 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,
 - c) lokalizacji przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1 – 5 MU, 1 R, 1-4 ZP,
 - d) lokalizacji spalarni odpadów;
- 2) dopuszczenia:
 - a) realizacji przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i liniowej oraz dróg,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1 UP, 1PU, 1-5U, 1KS, 1US, 1UO,
 - c) lokalizacji istniejących, w dniu wejścia w życie planu, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, działających w oparciu o wydane pozwolenia i decyzje.

2. W zakresie ochrony gruntów i wód ustala się:

- 1) nakazy:

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

2) dopuszczenia:

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

3) zakazy:

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

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

4. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o własne i lokalne źródła energii;
- 2) dopuszczenie stosowania zdalaczynnych systemów grzewczych;
- 3) dopuszczenie termomodernizacji budynków na całym obszarze objętym planem za wyjątkiem obiektów wyszczególnionych w § 8 ust 4 pkt 3 lit. b.

5. 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;

6. 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. 2018 r., poz. 799);
- 2) na podstawie przepisów ustawy określonej w pkt 1) tereny o określonym w planie przeznaczeniu przyporządkowuje się do poszczególnych rodzajów terenów, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych wskaźnikami hałasu L_{DWN} , L_N , L_{AeqD} i L_{AeqN} :
 - a) tereny o przeznaczeniu MU – odpowiadają terenom zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
 - b) tereny o przeznaczeniu UO – odpowiadają terenom przeznaczonym pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) tereny o przeznaczeniu US – odpowiadają terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 3) dla pozostałych terenów dopuszczalnego poziomu hałasu nie ustala się;
- 4) dla obiektów przeznaczonych na czasowy pobyt ludzi, zlokalizowanych na terenach UP i PU ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

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

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

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. Ustala się granice strefy „E” – ochrony ekspozycji, obejmującej zespoły i tereny szczególnie cenne pod względem krajobrazowym i kulturowym. W strefie „E” ustala się, poprzez zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami o wysokości przekraczającej 12,0 m;

2. Ustala się granice strefy „K” – ochrony krajobrazu, obejmującej tereny zachowanego krajobrazu kulturowego wzdłuż przebiegu drogi ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego. Na obszarze strefy "K" ustala się ochronę elementów zabudowy oraz elementów środowiska przyrodniczego, poprzez:

1) nakazy:

- a) zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego w zakresie rozplanowania układu komunikacyjnego, linii zabudowy, kompozycji zieleni w pierwszej linii zabudowy,
- b) wprowadzanie nowej zabudowy w obrębie luk budowlanych wzdłuż ulicy Wyszyńskiego o skali i formie dostosowanej do zastanej zabudowy (maksymalna wysokość zabudowy do 12,0 m w pierwszej linii zabudowy);

2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych oraz garaży typu „blaszak”,

3) dopuszcza się lokalizację zespołów garaży w jednorodnej formie architektonicznej.

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

Lp.	Nazwa obiektu / układu przestrzennego Czas powstania	Nr adresowy / Nr budynku	Oznaczenie numeryczne na rysunku planu
ul. Wyszyńskiego			
1	Budynek mieszkalny, I. 20. XX w.	34	1
2	Budynek mieszkalny, pocz. XX w.	39	2
3	Budynek mieszkalny, I. 20. XX w.	40	3
4	Budynek mieszkalny, z zabudową gospodarczą, II poł. XIX w.	42	4
5	Budynek mieszkalny, z zabudową gospodarczą, II poł. XIX w.	44	5
6	Budynek mieszkalny, z zabudową gospodarczą, pocz. XX w.	53	6
7	Budynek mieszkalny, k. XIX w.	55	7
8	Budynek stacji trafo, pocz. XX w.	Nr dz.377/5, nr ewid 1314	8

9	Kapliczka wnękowa z figurą Matki Boskiej i obrazem Matki Boskiej Częstochowskiej , II poł. XIX w.	57	9
---	--	----	---

4. Dla obiektów określonych w ust. 3 i objętych ochroną planem miejscowym, ustala się:

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

2) dopuszczenia:

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

- zachowanie kształtów i kątów nachylenia dachów,
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną nieangobowaną (nieglazurowaną),
- zachowanie kształtów i wymiarów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych,
- w przypadku braku możliwości zachowania oryginalnych elementów dekoracyjnych obowiązuje ich odtworzenie lub uzupełnienie,
- w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków od strony tylnej elewacji, dopuszcza się stosowanie zróżnicowanej geometrii dachów, w tym dachów płaskich,

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

3) zakazy:

a) nadbudowy obiektów ujętych w GEZ i ich rozbudowy od strony elewacji frontowych,

b) zewnętrznej termomodernizacji elewacji ceglanych budynków ujętych w GEZ,

c) lokalizacji obiektów tymczasowych oraz garaży typu „blaszak”.

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. Utrzymuje się ochronę konserwatorską następujących stanowisk archeologicznych (obszar AZP 95-44):

1) stanowisko nr 36;

2) wielkoobszarowe stanowisko nr 22;

3) stanowiska o nieznanej lokalizacji nr 9-15.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

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

1) mieszkaniowo - usługową MU:

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

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

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

2) obsługi technicznej transportu samochodowego KS: min. 1000,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m;

- 3) produkcyjno – usługową i składowo – magazynową PU: min. 3000,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 30,0 m;
- 4) usługowo - produkcyjną UP: min. 1000,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m;
4. Dla terenów infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych) oraz niewyznaczonych w planie dróg wewnętrznych, minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek nie ustala się.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 10. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 5 MU**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa), zabudowa zagrodowa, zabudowa z zakresu usług podstawowych oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi, w tym:
 - a) zespoły garażowe, garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu,
 - b) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) komunikacja wewnętrzna,
 - c) zieleń urządzona,

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

- 1) wyznacza się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów dla:
 - 1 MU, od 2,5 m do 4 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2 MU, - 4,0 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3 MU, od 2,5 m do 4,0 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4 MU, od 0,0 m do 4,0 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5 MU, od 2,0 m do 4,0 m, - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
 - a) 6,0 m dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych,
 - b) 3,0 m dla pozostałych budynków;
- 3) dla terenów obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 %,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: do wys. 12,0 m oraz z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych: do wys. 9,0 m,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do wys. 15,0 m,

5) dachy:

- a) o symetrycznym układzie połaci, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia od 12° do 45°, dla zabudowy mieszkaniowej oraz od 12° do 35° i jednospadowe, o kącie nachylenia połaci min. 2°, dla pozostałych budynków,
- b) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,
- c) pokrycie połaci dachowych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub szarym; dla dachów o kącie nachylenia poniżej 15° dopuszcza się pokrycia bitumiczne;

6) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe;

7) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;

8) zakazuje się:

- a) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych (kiosków, budek, baraków),
- b) lokalizacji zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym,
- c) lokalizacji nowych warsztatów samochodowych;

9) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów zgodnie z § 22, pkt 1.

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

2. Ustala się:

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

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty usługowe, w tym handlowe,
- b) obiekty stanowiące zaplecze administracyjne i socjalno – sanitarne,
- c) zieleń urządzona.

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

1) wyznacza się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów dla:

- 1 PU, od 0,4 m do 3,5 m – od drogi 1 KDZ 1/2, - zgodnie z rysunkiem planu,

2) dla terenu 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;

3) maksymalna wysokość zabudowy do wys. 18,0 m;

4) maksymalna wysokość zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do wys. 15,0 m,

5) dachy:

- a) dachy płaskie o spadku od 2° do 10°,
- b) dopuszcza się dachy symetryczne dwu- i wielospadowe (w tym kopertowe) o nachyleniu połaci od 12° do 45°,
- c) dopuszcza się stosowanie dachów o niesymetrycznych połaciach,
- d) pokrycia dachów:
 - papy bitumiczne, papy termozgrzewalne, materiały rolowe z tworzyw sztucznych i kauczuku, itp.,
 - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne,
 - dopuszcza się stosowanie blachy trapezowej,
 - kolorystyka: grafitowy, brązowy, bordowy, ceglasty,
 - dopuszcza się przeszklenia dachów;
- 6) elewacje: tynki, okładziny elewacyjne, szkło fasadowe; kolorystyka: dowolna, z wyłączeniem kolorów jaskrawych;
- 7) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz lokali mieszkalnych;
- 8) nakazuje się wyposażenie terenu w zieleń ochronną i izolacyjną;
- 9) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów zgodnie z § 22, pkt 4.

§ 12. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowo - produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 UP.**

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo – produkcyjna z zakresu: rzemiosła, biur, handlu, obiektów hotelowych, w tym obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi:
 - a) budynki magazynowe i gospodarcze,
 - b) garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu, wielostanowiskowe, wielopoziomowe,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) komunikacja wewnętrzna,
 - b) stacje paliw, myjnie samochodowe,
 - c) zieleń urządzona

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

- 1) nie wyznacza się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów.
- 2) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
 - a) 6,0 m dla budynków usługowych,
 - b) 3,0 m dla pozostałych budynków;
- 3) dla terenów 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) budynków usługowych i magazynowych: do wys. 18,0 m,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych: do wys. 6,0 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do wys. 15,0 m,
- 6) dachy:
- a) o symetrycznym układzie połaci, dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia od 12° do 45°, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, płaskich oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 2°,
 - b) pokrycie połaci dachowych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko - podobnymi, blachą, materiałami bitumicznymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub grafitowym;
- 7) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 8) zakazuje się:
- a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
 - b) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych;
- 9) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów zgodnie z § 22, pkt 2.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem

1-5 U.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: rzemiosła, biur, handlu, obiektów hotelowych, w tym obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi:
- a) budynki magazynowe i gospodarcze,
 - b) garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu, wielostanowiskowe, wielopoziomowe,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) komunikacja wewnętrzna,
 - b) stacje paliw, myjnie samochodowe,
 - c) zieleń urządzona.

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

- 1) wyznacza się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów dla:
- 1 U, 4 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2 U, nie wyznacza się nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 3 U, 4,0 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4 U, 4,0 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5 U, od 2,7 m do 4,0 m, - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
- a) 6,0 m dla budynków usługowych,
 - b) 3,0 m dla pozostałych budynków;
- 3) dla terenów 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) budynków usługowych i magazynowych: do wys. 18,0 m,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych: do wys. 6,0 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do wys. 15,0 m,
- 6) dachy:
- a) o symetrycznym układzie połaci, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia od 12° do 45°, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, kopertowych, płaskich oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 2°,
 - b) pokrycie połaci dachowych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko - podobnymi, blachą, materiałami bitumicznymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub grafitowym;
- 7) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 8) zakazuje się:
- a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
 - b) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych,
 - c) zakazuje się lokalizacji nowych warsztatów samochodowych;
- 9) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów zgodnie z § 22, pkt 3.
- § 14. 1.** Wyznacza się teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolami **1 UO**.
2. Ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty oświatowe, w tym: szkoły, przedszkola, w tym obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi:
- a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) obiekty i urządzenia z zakresu sportu i rekreacji,
 - b) obiekty mieszkalne,
 - c) zieleń urządzona.
3. Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) wyznacza się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu dla, od 4,0 m do 4,5 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: min. 500,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m;
- 3) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
- a) 12,0 m dla budynków usługowych,
 - b) 3,0 m dla pozostałych budynków;
- 4) dla terenu 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;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego: do wys. 15,0 m,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do wys. 15,0 m,
- 6) dachy:
 - a) dachy płaskie,
 - b) symetryczne dwu lub wielospadowe (w tym naczółkowe i kopertowe), o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - 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,
 - e) pokrycie dachów płaskich: papy bitumiczne, papy termozgrzewalne, materiały rolowe z tworzyw sztucznych i kauczuku, itp.;
- 7) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych (kiosków, baraków) oraz garaży typu „blaszak”;
- 9) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów zgodnie z § 22, pkt 5.

§ 15. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 US**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia i obiekty sportu i rekreacji, w tym: hale sportowe, baseny, boiska do gier, korty i inne urządzenia dla sportu w tym obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,
 - c) obiekty stanowiące zaplecze administracyjne i socjalno – sanitarne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty usługowe z zakresu handlu i gastronomii,
 - b) budynki garażowe oraz gospodarcze,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) zbiorniki wodne / wody otwarte dla celów rekreacji.
- 3. Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu przeznaczonych pod zabudowę: min. 200,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 15,0 m;
 - 2) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
 - a) 12,0 m dla budynków o funkcji sportowej i rekreacyjnej,
 - b) 3,0 m dla pozostałych budynków;
 - 3) dla terenów obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki,

- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków o funkcji sportowej i rekreacyjnej wraz z zapleczem sanitarno – administracyjnym: do wys. 15,0 m, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) pozostałych budynków: do wys. 4,0 m,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: do wys. 15,0 m,
- 5) dachy:
- a) płaskie,
 - b) symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci pomiędzy od 12° do 45°,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów o niesymetrycznych połaciach,
 - d) pokrycie połaci dachowych, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym,
 - e) pokrycie dachów: papy bitumiczne, papy termozgrzewalne, materiały rolowe z tworzyw sztucznych i kauczuku, blachy itp.; dopuszcza się przeszklenia dachów;
- 6) elewacje: tynki, okładziny elewacyjne, szkło fasadowe; kolorystyka dowolna, z wyłączeniem kolorów jaskrawych;
- 7) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych, z wyłączeniem obiektów związanych z organizacją imprez masowych lokalizowanych na terenie;
- 8) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenu zgodnie z § 22, pkt 6.

§ 16. 1. Wyznacza się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 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) ciek wodne.

3. Dla terenów 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 zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na gruntach rolnych do 15,0 m.

§ 17. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 Ws**.

2. Ustala się:

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

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy terenu:

- 1) zakaz budowy obiektów i budowli, za wyjątkiem określonych w przeznaczeniu dopuszczalnym,
- 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) utrzymania, bez wydzielania na rysunku planu, istniejących na tych terenach wód powierzchniowych,
 - b) zapewnienia dostępności linii brzegowej dla obsługi technicznej wód powierzchniowych,
 - c) ochrony naturalnie ukształtowanych koryt rzek i potoków.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 4 ZP**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, w tym: tereny parków, skwerów, wraz z zagospodarowaniem funkcjonalnie związanym z terenem:
 - a) ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) oświetlenie,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) place zabaw,
 - b) cieki wodne,
 - c) ciągi komunikacyjne.

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

- 1) dla terenów ZP linii zabudowy nie ustala się;
- 2) dla terenów ZP obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 90 % powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem obiektów małej architektury, oświetlenia, komunikacji pieszej w postaci pieszych alejek, itp.;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków niezwiązanych z obsługą i konserwacją zieleni;
- 5) 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 5° – 45°, kryte dachówką ceramiczną lub betonową, materiałami dachówko - podobnymi, papą; elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;

§ 19. 1. Wyznacza się teren obsługi technicznej transportu samochodowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 KS**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny parkingów i garaży oraz urządzenia infrastruktury technicznej związane z zagospodarowaniem i obsługą terenu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) zieleń urządzona.
2. Dla terenu **1 KS** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) wyznacza się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu dla:
 - 1 KS, - do 3,5 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) dla terenu KS obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy: do 4,0 m;
 - 4) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do 15,0 m;
 - 5) dachy
 - a) płaskie od 2°,
 - b) o symetrycznym układzie połaci dwu- i wielospadowe (w tym kopertowe), o kącie nachylenia od 12° do 35°,
 - c) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,
 - d) pokrycia dachów:
 - dachówka ceramiczna lub materiały dachówko - podobne,
 - papy bitumiczne, papy termozgrzewalne, materiały rolowe z tworzyw sztucznych i kauczuku, itp,
 - dopuszcza się stosowanie blachy trapezowej,
 - kolorystyka: szary, brązowy, bordowy, ceglasty;
 - 6) elewacje: tynki, okładziny elewacyjne; kolorystyka dowolna, z wyłączeniem kolorów jaskrawych;
 - 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) teren drogi publicznej głównej: **1 KDG** teren drogi publicznej obejmujący fragment terenu drogi (jedna jezdnia) w granicy opracowania;
 - 2) teren drogi publicznej zbiorczej: **1 KDZ**;
 - 3) teren drogi publicznej dojazdowej: **1 KDD**.
2. Ustala się przeznaczenie podstawowe:
- 1) lokalizacja ulic z wyposażeniem dostosowanym do klasy i funkcji ulicy;
 - 2) niezbędna infrastruktura.
3. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
- 1) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;

- 2) parkingi;
- 3) place manewrowe;
- 4) zieleni izolacyjna i towarzysząca, w postaci dekoracyjnych drzew i krzewów, odpornych na zanieczyszczenia komunikacyjne;
- 5) sieci infrastruktury technicznej;
- 6) przepusty wodne.

4. Ustala się zasady zagospodarowania terenów komunikacji:

- 1) utrzymuje się przebieg tras istniejących dróg publicznych KDG i KDZ oraz ustala się nowy przebieg drogi dojazdowej KDD na terenie wskazanym 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) w miejscu skrzyżowania infrastruktury komunikacyjnej z ciekami wodnymi należy zapewnić przepływ wód powierzchniowych poprzez stosowanie właściwych obiektów inżynierskich;
- 4) dopuszcza się budowę obiektów mostowych na ciekach wodnych, celem zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do tych cieków.

§ 21. Dla terenów komunikacji obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) teren drogi klasy **G** – głównej 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: 12,0 ÷ 19,0 (w najszerszym miejscu),
 - c) szerokości jezdni – nie ustala się,
 - d) jednostronny chodnik;
- 2) teren drogi klasy **Z** – zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDZ**:
 - a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2), w granicach planu,
 - b) szerokość pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu: 14,0 ÷ 22,0 (w najszerszym miejscu),
 - c) szerokości jezdni – nie ustala się,
 - d) obustronny chodnik,
- 3) teren drogi klasy **D** – dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDD**:
 - a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2),
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
 - c) obustronne chodniki lub jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa.

§ 22. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej MU – miejsca postojowe należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny, min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
- 2) dla terenów zabudowy usługowo - produkcyjnej UP – miejsca postojowe należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych i min. 5 miejsc postojowych na 100 przewidywanych użytkowników;
- 3) dla terenu zabudowy usługowej U – miejsca postojowe należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 2 miejsca postojowe na 100 m² 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 składowo - magazynowej PU – miejsca postojowe należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
- 5) dla terenów usług oświaty UO – miejsca postojowe należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 3 miejsca postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej i min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
- 6) dla terenów usług sportu i rekreacji US – miejsca postojowe należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 3 miejsca postojowe na 500 m² powierzchni użytkowej i min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
- 7) nakaz realizacji stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, obsługujących tereny usług;
- 8) nakaz przeznaczenia min. 20% wyznaczonych miejsc parkingowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach UP, U, PU, UO;
- 9) 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 – 8).

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

- 1) utrzymuje się istniejący zbiorczy system zaopatrzenia w energię elektryczną – poprzez sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe;
- 2) utrzymuje się istniejący przebieg linii elektroenergetycznych:
 - a) linii napowietrznych i kablowych niskiego napięcia [nN],
 - b) linii napowietrznych oraz kablowych oświetlenia ulicznego niskiego napięcia [nN],
 - c) linii kablowych średniego napięcia [SN] - 20 kV,
 - d) linii napowietrznych wysokiego napięcia [WN] – 110 kV;

wraz z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy lub przełożenia, stosownie do potrzeb;

- 3) utrzymuje się istniejące stacje transformatorowe SN/nN na obszarze objętym planem oraz dopuszcza się ich przebudowę, modernizację lub przełożenie;

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

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

- 1) utrzymuje się indywidualne i zbiorcze systemy kanalizacji odprowadzania i oczyszczania ścieków, wraz z możliwością rozbudowy i modernizacji;
- 2) ustala się budowę nowych oraz rozbudowę i przebudowę istniejących zbiorczych kolektorów sanitarnych i przepompowni ścieków, a także budowę i rozbudowę przyłączy sieci kanalizacyjnej oraz ich bieżące remonty;
- 3) ustala się docelową realizację sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do istniejącej zbiorczej miejskiej oczyszczalni ścieków sanitarnych w Gliwicach (poza granicami opracowania);
- 4) nakazuje się podłączenie terenów przemysłowych do miejskiego systemu kanalizacyjnego;
- 5) dopuszcza się, do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej, lokalizacji inwestycji pod warunkiem wyposażenia ich w indywidualne, wysokosprawne urządzenia do oczyszczania ścieków (oczyszczalnie indywidualne, grupowe); dopuszcza się również stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne;
- 6) nakazuje się retencjonowanie wód opadowych w zbiornikach na wodę deszczową zlokalizowanych w obrębie działek inwestora oraz stosowanie retencji kanałowej, przy jednoczesnej możliwości podłączeniu do kanalizacji deszczowej po jej wykonaniu;
- 7) dopuszcza się kanalizowanie okresowych miejsc spływu wód opadowych;
- 8) nakazuje się prowadzenie nowych kolektorów i sieci kanalizacyjnych w liniach rozgraniczających dróg; w szczególnie uzasadnionych przypadkach prowadzenie ich poza terenami przeznaczonymi pod trasy układu komunikacyjnego.

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

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

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

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

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

- 1) prowadzenie sieci telekomunikacyjnych w kanalizacji teletechnicznej, bądź w postaci kabli podziemnych i innych dostępnych rozwiązań, z wykluczeniem linii napowietrznych;

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

Rozdział 9.

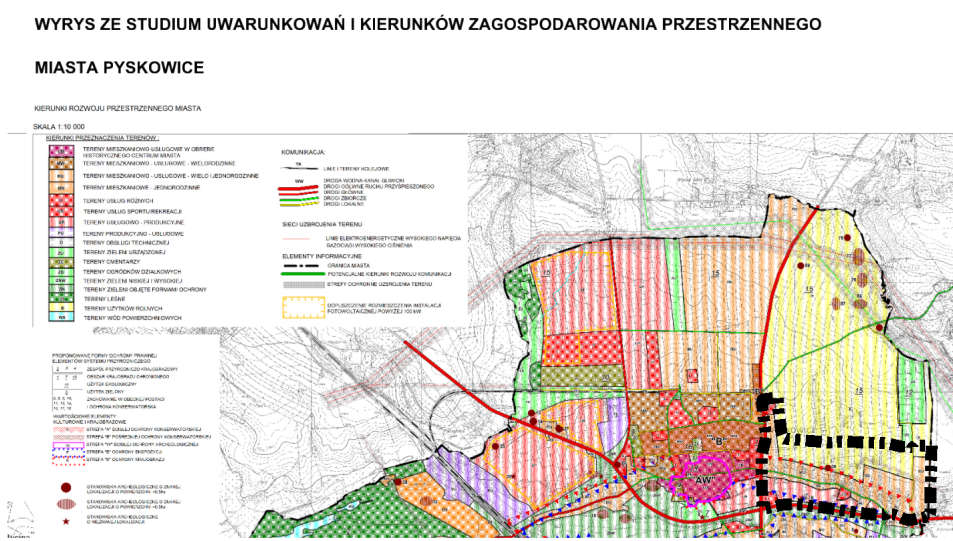
Przepisy końcowe

§ 29. 1. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, wynosi dla 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.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.

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



- USTALENIA PLANU
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

MU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

PU

TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ I SKŁADOWO-MAGAZYNOWEJ

UP

TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ

U

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

UO

TEREN USŁUG OŚWIATY

US

TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI

R

TEREN ROLNICZY

Ws

TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

ZP

TERENY ZIELENI URZĄDOWEJ

KS

TEREN OBSŁUGI TECHNICZNEJ TRANSPORTU SAMOCHODOWEGO

KDG

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH

KDZ

DROGA GŁÓWNA

KDD

DROGA ZBIORCZA

KDD

DROGA DOJAZDOWA

USTALENIA PLANU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

OBSZAR OBJĘTY MPZP ZLOKALIZOWANY
W GRANICACH GZWP 330STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR 36WIELKOBSZAROWE STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR 22

9-15

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE O NIEZNANEJ LOKALIZACJISTREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZUSTREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJIOBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓWKAPLICZKA PRZYDROŻNAOZNACZENIA INFORMACYJNEGRANICA ADMINISTRACYJNA GMINYSIĘCI NAPOWIETRZNE ELEKTROENERGETYCZNE
EN 20 kV I EN 110 kVSTREFY TECHNICZNE WZDŁUŻ NAPOWIETRZNYCH
LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH EN 110 kVWODOCIĄG PRZESYŁOWY DN 600 mmOBSZAR MPZP ZLOKALIZOWANY W GRANICACH PROJEKTOWANEGO
OBSZARU OCHRONNEGO (IIIb) ZBIORNIKA GZWP 330