

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Pyskowicach
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego po północno – wschodniej stronie Gminy Pyskowice

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 2019 r., poz. 506), 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 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLVI/360/2018 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego po północno – wschodniej stronie Gminy Pyskowice,

RADA MIEJSKA W PYSKOWICACH

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego po północno – wschodniej stronie Gminy Pyskowice nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pyskowice, przyjętej uchwałą Nr LIII/403/2018 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 27 września 2018 r. i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego po północno – wschodniej stronie Gminy Pyskowice

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego po północno – wschodniej stronie Gminy Pyskowice, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej pow. 335,00 ha.

2. Obszar objęty planem jest zlokalizowany w obrębie ulicy Wyzwolenia oraz po północnej stronie ulicy Lokalnej.

§ 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, stanowiący integralną część uchwały.

2. Integralną częścią 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;
- 4) Rozdział 4 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) Rozdział 5 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) Rozdział 6 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) Rozdział 7 – Szczegółowe 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 – Granice i sposoby zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 11) Rozdział 11 – Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) Rozdział 12 – 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 2018 r., poz. 1945 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 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) **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;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz.U. z 2015, poz. 1422 z późn. zm.),

- b) wysokość budowli, o których 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 najwyższej położonego punktu elementu tego obiektu;
- 11) **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;
 - 12) **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;
 - 13) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w stosunku do powierzchni działki objętej projektem zagospodarowania lub gruntu objętego inwestycją;
 - 14) **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;
 - 15) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi, lokalizowane w budynkach 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;
 - 16) **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;
 - 17) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi.

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

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów wg symboli podanych w § 5 ust. 2 pkt 2) niniejszej uchwały;
 - 5) stanowiska archeologiczne > 0,5 ha;
 - 6) stanowiska archeologiczne < 0,5 ha;
 - 7) ustalenia planu przyjęte na podstawie przepisów odrębnych: granice obszaru 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) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) M-U – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) U-M – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej,

- d) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - e) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - f) ZD – tereny ogrodów działkowych,
 - g) R – tereny rolnicze,
 - h) IT-E – tereny urządzeń infrastruktury technicznej- urządzenia elektroenergetyczne,
 - i) KD – tereny dróg publicznych, w tym:
 - KDG – tereny drogi głównej,
 - KDZ – tereny drogi zbiorczej,
 - KDL – tereny dróg lokalnych,
 - KDD – tereny dróg dojazdowych,
 - j) KDW – tereny drogi wewnętrznej;
- 3) oznaczenia informacyjne rysunku planu, w tym:
- a) sieci elektroenergetyczne napowietrzne najwyższego napięcia 400 kV i 220 kV, wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 20 kV,
 - b) strefy techniczne wzdłuż napowietrznych linii energetycznych,
 - c) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 CN 2,5 MPa
 - d) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - e) przebieg gazociągów średniego ciśnienia.

3. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, stanowiących: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, stref ochronnych ujęć wody oraz obiektów i obszarów podlegające ochronie na mocy przepisów o ochronie przyrody.

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 nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, 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;
- 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 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 § 25;

2) zakazy zmiany warunków spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

4. 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.

5. 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 2018 r., poz. 799 z późn. zm.);
- 2) dla terenów o przeznaczeniu MN, M-U, U-M, RM i ZD obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

6. 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.

7. 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 2018 r., poz. 799 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 MN – odpowiadają terenom przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) tereny o przeznaczeniu M-U i U-M odpowiadają terenom przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 5) tereny o przeznaczeniu RM – odpowiadają terenom przeznaczonym na cele zabudowy zagrodowej;
- 6) tereny o przeznaczeniu ZD odpowiadają terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

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 2018 r., poz. 2067 z późn. zm.).

2. W granicach obszaru objętego planem występują stanowiska archeologiczne, znajdujące się w ewidencji stanowisk archeologicznych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, chronione na mocy obowiązujących przepisów z zakresu ochrony zabytków. Ochroną konserwatorską objęte są następujące stanowiska archeologiczne (obszary: AZP 95-44/56, AZP 95-44/57, AZP 95-44/58, AZP 95-44/75, AZP 95-44/76, AZP 95-44/77, AZP 95-44/78):

- 1) stanowisko nr 56 (osada, późne średniowiecze);
- 2) stanowisko nr 57 (śląd osadnictwa, późne średniowiecze);
- 3) stanowisko nr 58 (śląd osadnictwa, późne średniowiecze),
- 4) stanowisko nr 76 (osada, późne średniowiecze);
- 5) stanowisko nr 75 (osada, późne średniowiecze);
- 6) stanowisko nr 77 (osada, późne średniowiecze);
- 7) stanowisko nr 78 (śląd osadnictwa, późne średniowiecze);

3. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie działek, na których znajdują się tereny stanowisk archeologicznych, wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 2067 z późn. zm.).

4. 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 2018 r. poz. 2067 z późn. zm.).

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

2. Na obszarze objętym planem, jako obszary przestrzeni publicznych wskazuje się:

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

3. Na terenach stanowiących przestrzenie publiczne obowiązują:

- 1) nakaz stosowania elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatnikowe, bariery, 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 zabudowę:

- 1) mieszkaniową jednorodzinną MN, w tym:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca:
 - dla terenów 2-8 MN min. 650,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 16,0 m;

- dla terenu 1MN min. 590 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 17,0 m;
 - b) zabudowa mieszkaniowa bliźniacza:
 - dla terenów 2-8 MN oraz 1 M-U min. 500,0 m² (dla pojedynczego segmentu), przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 16,0 m,
 - dla terenu 1MN min. pow. 450 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 12,50 m,
 - c) zabudowa mieszkaniowa szeregową: min. 350,0 m² (dla pojedynczego segmentu), przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 9,0 m;
 - 2) mieszkaniowo – usługową M-U: min. 700,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 18,0 m;
 - 3) usługowo – mieszkaniową U-M: min. 1200 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 24,0 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 linii zabudowy;
- 4) określenia wskaźników zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej terenów;
- 5) gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachów.

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 4) dla terenów przyległych do drogi klasy **G** – głównej (ul. Wyzwolenia), oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KDG**: 10,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy;
- 5) dla terenów przyległych do drogi klasy **Z** – zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KDZ**: 8,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy;
- 6) dla terenów przyległych do dróg klasy **L** – lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 – 3 KDL**: nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy;
- 7) dla terenów przyległych do drogi klasy **D** – dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 – 7 KDD**: 5,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy.

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 8 MN**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregową;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki garażowe wolnostojące oraz wbudowane, jedno- i dwustanowiskowe, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu,

- b) budynki gospodarcze,
- c) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,
- d) urządzenia infrastruktury technicznej;
- a) usługi podstawowe wbudowane w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- b) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
- c) zielenią urządzone.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1 – 8 MN** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 oraz z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
 - a) zabudowa wolnostojąca: min. 700,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 18,0 m; dla terenu 1MN dopuszcza się min. pow. 590 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 17,0 m,
 - b) zabudowa bliźniacza: min. 500,0 m² (dla pojedynczego segmentu), przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 16,0 m; dla terenu 1MN dopuszcza się min. pow. 450 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 12,50 m,
 - c) zabudowa szeregowa: min. 350,0 m² (dla pojedynczego segmentu), przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 9,0 m;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej nowowydzielonej działce budowlanej;
- 4) na terenach 6÷8 MN dopuszcza się lokalizację nowoprojektowanych budynków garażowych i gospodarczych w granicy z działką sąsiednią, przy czym garaże i budynki gospodarcze budowane w granicy sąsiadujących działkach należy projektować jako zblokowane;
- 5) szerokość elewacji nowolokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
 - a) 6,0 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) 3,0 m dla pozostałych budynków;
- 6) zakaz lokalizacji wolnostojących i tymczasowych obiektów handlowo – usługowych;
- 7) dla terenów 1- 8 MN obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki,
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: do wys. 9,5 m, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych: do 4,5 m;
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do 15,0 m,
- 9) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe;
- 10) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 11) dachy:
 - a) o symetrycznym układzie połaci, dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 20⁰ – 45⁰, z dopuszczeniem dachów naczółkowych i płaskich,
 - b) dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 5⁰,
 - c) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,
 - d) pokrycie połaci dachowych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub grafitowym; dachy płaskie i o małym spadku: papy bitumiczne, termozgrzewalne, itp., dachy żwirowe, zielone; dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie membran dachowych, płyt warstwowych; kolorystyka dachów płaskich: białe, jasno szare, jasno srebrne;
- 12) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy;

- 13) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne, przy czym powierzchnia zabudowy garażu wbudowanego nie może przekraczać 25% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 14) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów MN zgodnie z § 22 pkt 1.

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

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, zabudowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowo – usługowa (w tym usługi wbudowane);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe,
 - c) budynki garażowe wolnostojące oraz wbudowane, jedno- i dwustanowiskowe, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu,
 - d) budynki gospodarcze,
 - e) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,
 - f) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń urządzona.

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 oraz z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: min. 700,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 18,0 m; w przypadku zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej dopuszcza się ustalenie powierzchni nowowydzielonej działki o powierzchni min. 500,0 m² (dla pojedynczego segmentu), przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 16,0 m;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej nowowydzielonej działce budowlanej;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowoprojektowanych budynków garażowych i gospodarczych w granicy z działką sąsiednią, przy czym garaże i budynki gospodarcze budowane w granicy sąsiadujących działkach należy projektować jako zblokowane;
- 5) szerokość elewacji nowolokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
 - a) 6,0 m dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych,
 - b) 3,0 m dla pozostałych budynków;
- 6) dla terenów 1 M-U obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: do wysokości 12,0 m, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) budynków garażowych, gospodarczych i magazynowych: do 6,5 m,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej: do 15,0 m;
- 8) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 9) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe; dla budynków usługowych dopuszcza się stosowanie segmentowych płyt warstwowych;
- 10) dachy:

- a) o symetrycznym układzie połaci dwu- i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych i płaskich,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych pomiędzy 20° – 45° dla zabudowy mieszkaniowej oraz 12° – 35° dla pozostałych budynków; dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci min. 5° ,
 - c) dopuszczenie tarasów w formie dachów płaskich,
 - d) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,
 - e) pokrycie połaci dachowych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub grafitowym; dachy płaskie i o małym spadku: papy bitumiczne, termozgrzewalne, itp., dachy żwirowe, zielone;
- 11) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne, przy czym powierzchnia zabudowy garażu wbudowanego nie może przekraczać 25% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 12) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów M-U zgodnie z § 22, pkt 2.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-M**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowo – usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - b) lokale mieszkalne wbudowane w zabudowę usługową,
 - b) garaże wolnostojące oraz wbudowane, garaże podziemne,
 - c) budynki gospodarcze i magazynowe,
 - d) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zieleń urządzona.

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 oraz z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: min. 1200,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 24,0 m;
- 3) szerokość elewacji nowolokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
 - a) 6,0 m dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych,
 - b) 3,0 m dla pozostałych budynków;
- 4) dla terenów 1 U-M obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych, mieszkalnych i mieszkalno – usługowych: do wysokości 12,0 m, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) budynków garażowych, gospodarczych i magazynowych: do 6,5 m,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej: do 15,0 m;
- 6) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 7) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe; dla budynków usługowych i magazynowych dopuszcza się stosowanie segmentowych płyt warstwowych;
- 8) dachy:
 - a) o symetrycznym układzie połaci dwu- i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych i płaskich,

- b) kąt nachylenia połaci dachowych pomiędzy 20° – 45° dla zabudowy mieszkaniowej oraz 12° – 35° dla pozostałych budynków; dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci min. 5° ,
 - c) dopuszczenie tarasów w formie dachów płaskich,
 - d) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,
 - e) pokrycie połaci dachowych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub grafitowym; dachy płaskie i o małym spadku: papy bitumiczne, termozgrzewalne, itp., dachy żwirowe, zielone;
- 9) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów U-M zgodnie z § 22, pkt 3.

§ 15.1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 RM**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) wbudowane usługi towarzyszące,
 - c) budynki gospodarcze i magazynowe,
 - d) garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu,
 - e) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) użytkowanie rolne gruntów, sady, łąki, pastwiska,
 - h) zieleń urządzonej.

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 oraz z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej w drugiej i trzeciej linii zabudowy;
- 3) dla obszaru objętego planem obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,25,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków zagrodowych, hodowlanych, gospodarczych i magazynowych: do 8,0 m,
 - b) budynków mieszkalnych, do wysokości 9,50 m, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - c) budynków garażowych: do 6,0 m,
 - d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej: do 15,0 m;
- 5) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 6) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe;
- 7) dachy:
 - a) o symetrycznym układzie połaci dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia pomiędzy 20° – 45° dla zabudowy mieszkaniowej oraz 12° – 35° dla pozostałych budynków
 - b) dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe o kącie nachylenia połaci min. 5° ,
 - c) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,
 - d) pokrycie połaci dachowych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub szarym,

- 8) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z określonym przeznaczeniem terenu;
- 9) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów RM zgodnie z § 22, pkt 4.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 5 ZP**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zielenią urządzonej, w tym: tereny parków, skwerów, ogrodów,
 - b) obiekty i urządzenia małej architektury,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
 - b) place zabaw,
 - c) tereny sportu i rekreacji,
 - d) ciek wodne,
 - e) miejsca parkingowe.

3. Dla terenów 1 - 5 ZP ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) dla terenów 1 - 5 ZP linii zabudowy nie ustala się;
- 2) dla terenów 1 - 5 ZP obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70 % powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem oświetlenia, komunikacji pieszej w postaci pieszych alejek, itp.;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą i konserwacją zieleni;
- 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 12° – 35° , kryte dachówką ceramiczną lub betonową, materiałami dachówkopodobnymi, papą; elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 6) wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym telekomunikacyjnej): do 25,0 m;
- 7) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów ZP zgodnie z § 22 pkt 5.

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

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny ogrodów działkowych wraz z infrastrukturą ogrodową oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi, w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2176).

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

- 1) dla terenów 1 ZD linii zabudowy nie ustala się;
- 2) dla terenów 1 ZD obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70 % powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynku administracyjno – socjalnego w granicach terenów rodzinnych ogrodów działkowych, przeznaczonego dla obsługi działkowców, o powierzchni zabudowy do 120,0 m², o maksymalnej wysokości zabudowy do 5,5 m,

- jedna kondygnacja nadziemna, dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 30 – 45⁰;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie min. 20% terenów pod komunikację pieszą, np. aleje, skwery, itp.;
 - 5) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
 - 6) zakazuje się magazynowania odpadów i nieczystości na terenach 1 ZD;
 - 7) dla terenów 1 ZD zasad podziału i scalania nieruchomości nie ustala się.
 - 8) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów ZD zgodnie z § 22 pkt 6.

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

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych i polowych, użytków zielonych oraz zieleni naturalnej, stanowiącej zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 6,0 – 8,0 m,
 - b) zabudowa dla potrzeb obsługi gospodarstwa rolnego,
 - c) ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) cieki wodne.
3. Dla terenów 1 – 4 R ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - 1) utrzymuje się, bez wydzielenia 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) dopuszcza się lokalizację zabudowy dla potrzeb obsługi gospodarstwa rolnego, o maksymalnej wysokości budynków do 8,5 m i jednej kondygnacji nadziemnej, dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 20 – 45⁰, z dopuszczeniem dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 5⁰,
 - 4) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym telekomunikacyjnej) na terenach 1 – 4 R: do 25,0 m.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny urządzeń infrastruktury technicznej – urządzenia elektroenergetyczne, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 2 IT-E**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną, wolnostojące i wbudowane stacje transformatorowe SN/nN;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) dojazdy, dojścia, miejsca parkingowe,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej związane z zagospodarowaniem i obsługą terenu.
3. Dla terenów **1-2 IT-E** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - 1) utrzymuje się istniejące stacje transformatorowe SN/nN P563 i P38 oraz stan zagospodarowania terenu;
 - 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz realizację nowo projektowanych urządzeń i obiektów zaopatrzenia w energię elektryczną;
 - 3) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 25,0 m;
 - 4) dla terenów IT-E wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźników miejsc parkingowych nie ustala się.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

2. Wyznacza się tereny układu drogowego i urządzeń komunikacyjnych:

1) tereny dróg publicznych:

a) tereny drogi klasy głównej: **1 KDG**,

b) tereny drogi klasy zbiorczej: **1 KDZ**,

c) tereny dróg publicznych klasy lokalnej: **1 – 3 KDL**,

d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej: **1 – 7 KDD**;

2) tereny drogi wewnętrznej: **1 KDW**.

3. Ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) lokalizacja ulic z wyposażeniem dostosowanym do klasy i funkcji ulicy;

2) niezbędna infrastruktura techniczna.

4. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

1) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;

2) parkingi;

3) zieleń izolacyjna i towarzysząca, w postaci dekoracyjnych drzew i krzewów, odpornych na zanieczyszczenia komunikacyjne;

4) sieci infrastruktury technicznej;

5) przepusty wodne.

5. Ustala się zasady zagospodarowania terenów komunikacji:

1) utrzymuje się przebieg tras istniejących dróg publicznych i drogi wewnętrznej oraz projektuje się nowe przebiegi tras dróg publicznych: lokalnych KDL, zbiorczej KDZ, dojazdowych KDD na terenach wskazanych do zainwestowania;

2) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów ulic istniejących dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzenia trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu;

3) linie rozgraniczające dróg ustala się w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania, bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń;

4) dopuszcza się budowę obiektów mostowych na ciekach wodnych, celem zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do tych cieków;

5) przy budowie, rozbudowie i przebudowie elementów komunikacji drogowej nakazuje się konieczność uwzględnienia dróg pożarowych, zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 21. Dla terenów komunikacji obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) tereny drogi klasy **G** – głównej (droga powiatowa– ul. Wyzwolenia), oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDG**:

a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2),

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 25,0 m,

c) obustronne chodniki (lub jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa),

d) utrzymanie istniejących zjazdów z drogi głównej, wraz z możliwością ich przebudowy i modernizacji;

2) tereny drogi klasy **Z** – zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KDZ**:

a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2),

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 20,0 m,

c) obustronne chodniki (lub jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa);

3) tereny dróg klasy **L** – lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 – 3 KDL**:

a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2),

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 12,0 m,

c) obustronne chodniki lub jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;

- 4) tereny dróg klasy **D** – dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 – 7 KDD**:
 - a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2),
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających dróg 1-6 KDD: 10,0 m,
 - c) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających drogi 7 KDD: 12,0 m,
 - c) obustronne chodniki lub jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;
- 5) tereny drogi wewnętrznej **KDW** – oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KDW**:
 - a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x1 lub 1x2),
 - b) ulica komunikacji wewnętrznej, z jedno- lub obustronnymi chodnikami,
 - c) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 6,0 m.

§ 22. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1-9 MN – miejsca postojowe w ilości liczonej według wskaźnika: min. 2 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej: 1 M-U – miejsca postojowe w ilości liczonej według wskaźnika: min. 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny, min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
- 3) na terenach zabudowy usługowo - mieszkaniowej: 1U-M – miejsca postojowe w ilości liczonej według wskaźnika: min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
- 4) dla terenów zabudowy zagrodowej 1 RM – miejsca postojowe w ilości liczonej według wskaźnika: min. 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny i min. 2 miejsca postojowe na 1 budynek o charakterze rolniczym;
- 5) dla terenów zieleni urządzonej 1 – 5 ZP – miejsca postojowe w ilości liczonej według wskaźnika: min. 10 miejsc postojowych na 100 przewidywanych użytkowników;
- 6) dla terenów ogrodów działkowych 1 ZD – miejsca postojowe w ilości liczonej według wskaźnika: min. 5 miejsc postojowych na 100 przewidywanych użytkowników;
- 7) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, obsługujących tereny usług, zieleni urządzonej i ogrodów działkowych;
- 8) nakazuje się przeznaczenie min. 20% wyznaczonych miejsc parkingowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach usług, zieleni urządzonej i ogrodów działkowych;
- 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 – 6.

Rozdział 9

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 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.

§ 24. 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 najwyższego napięcia [NN] 400 kV, relacji: Rokitnica-Wielopole i Joachimów-Wielopole oraz 220 kV Blachownia-Łagisza,
 - b) linii napowietrznych wysokiego napięcia [WN] 110 kV, relacji: Rokitnica-Bumar i Łabędy-Blachownia
 - c) linii napowietrznych i kablowych średniego napięcia [SN] 20 kV,
 - d) linii napowietrznych i kablowych niskiego napięcia [nN],
 - e) linii napowietrznych oświetlenia ulicznego niskiego napięcia [nN],wraz z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy lub przełożenia, stosownie do potrzeb;
- 3) utrzymuje się istniejące stacje transformatorowe SN/nN P563 i P38, wraz z możliwością ich modernizacji lub przełożenia, stosownie do potrzeb;
- 4) dopuszcza się budowę i rozbudowę nowoprojektowanych linii napowietrznych, linii napowietrznych izolowanych, linii kablowych oraz stacji transformatorowych;
- 5) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu kontenerowym, słupowym, bądź wbudowanych;
- 6) dopuszcza się możliwość przebudowy urządzeń i linii elektroenergetycznych, wraz z ich przełożeniem, kolidujących z projektowaną zabudową.

§ 25. 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) dopuszczenie odprowadzania ścieków do wysokosprawnych urządzeń do oczyszczania ścieków (oczyszczalnie indywidualne, grupowe);
- 5) nakaz realizacji kanalizacji deszczowej, przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 7 ust. 3 pkt 1 b);
- 6) 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;
- 7) 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) utrzymuje się istniejącą sieć gazową:
 - a) gazową wysokiego ciśnienia DN 400 CN 2,5 MPa relacji Tworóg – Gliwice,
 - b) średniego ciśnienia PE w przedziale średnic DN 25 do DN 110,
 - c) niskiego ciśnienia stal w przedziale średnic DN 50 do DN 250, oraz PE w przedziale średnic DN 63 do DN 225,

- zlokalizowaną na obszarze objętym planem, wraz z możliwością rozbudowy i modernizacji oraz przełożenia;
- 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:
 - d) budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wyłącznie jako podziemnej,
 - e) budowy i rozbudowy sieci gazowej w dostosowaniu do nowego zagospodarowania terenu, w powiązaniu z układem komunikacyjnym, w ciągu którego wskazuje się lokalizację tych sieci.

§ 27. Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez:

- 1) indywidualne systemy zaopatrzenia w energię ciepłą,
- 2) zbiorczy system zaopatrzenia w energię ciepłą;

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

- 1) utrzymuje się istniejące sieci teletechniczne, wraz z możliwością rozbudowy i modernizacji oraz przełożenia;
- 2) prowadzenie sieci telekomunikacyjnych w kanalizacji teletechnicznej, bądź w postaci kabli podziemnych i innych dostępnych rozwiązań, z dopuszczeniem linii napowietrznych oraz zmiany sieci napowietrznych na sieci doziemne;
- 3) nakazuje się prowadzenie sieci linii telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych; 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 lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych, jako obiektów wolnostojących oraz wbudowanych w budynki, z wyłączeniem budynków w których przewidziano funkcję mieszkalną;
- 5) 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

Granice i sposoby zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych

§ 29. Cały obszar objęty planem jest zlokalizowany w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 – Gliwice. Dla obszaru objętego planem obowiązują zasady ochrony wód podziemnych ustalone przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2018, poz. 2268 ze zm.)

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 31. 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.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.

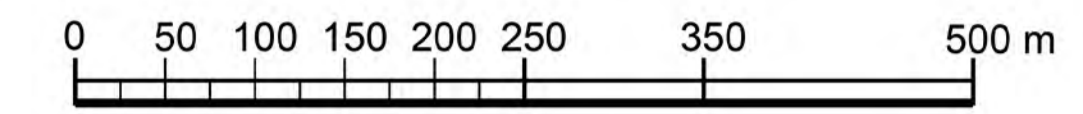
§ 33. Uchwała podlega publikacji i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

w Pyskowicach

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO PO PÓŁNOCNO-WSCHODNIEJ STRONIE GMINY PYSKOWICE

SKALA 1:2000



LEGENDA USTALENIA PLANU

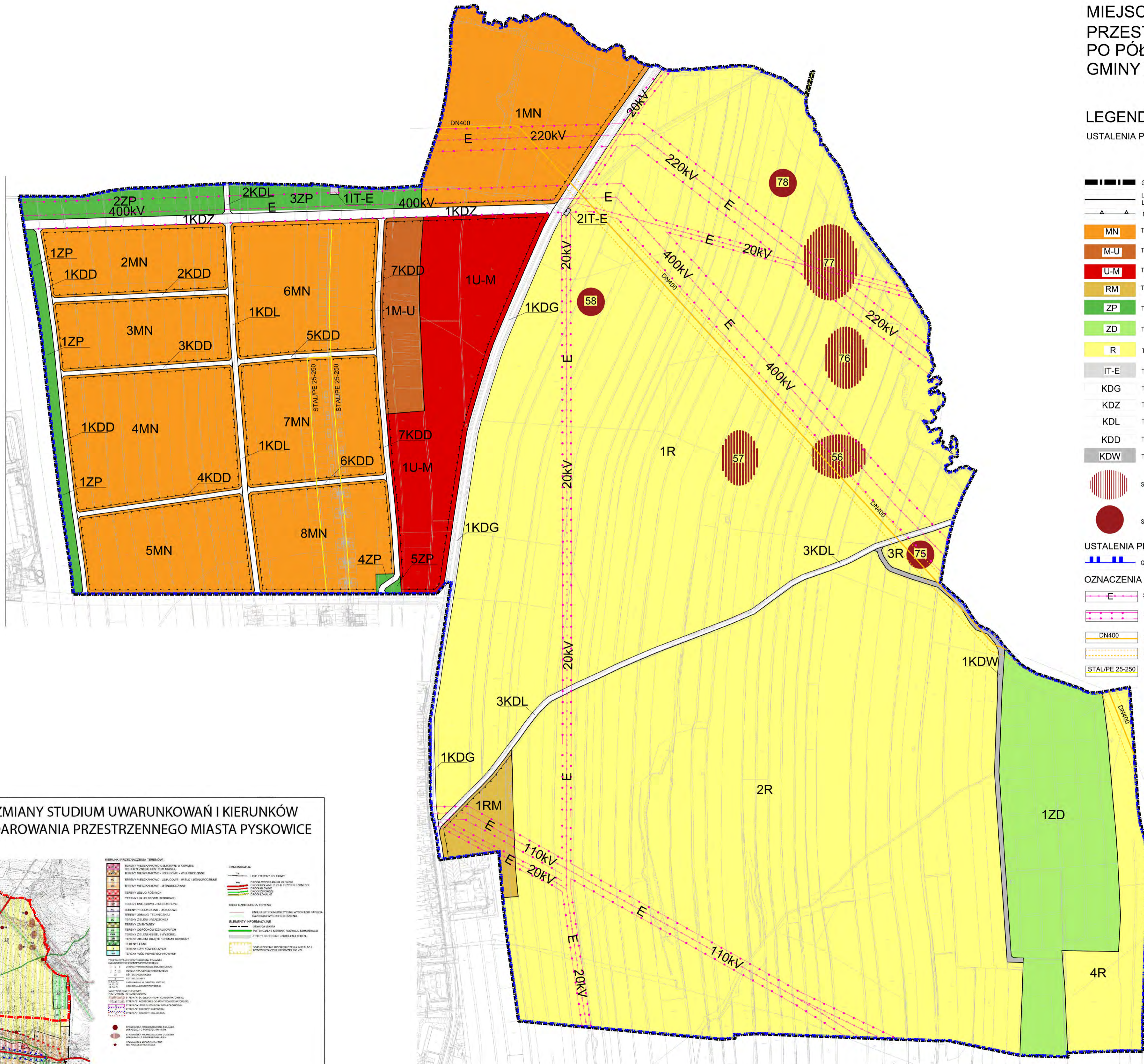
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- M-U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- U-M** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
- RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZD** TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- R** TERENY ROLNICZE
- IT-E** TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE
- KDG** TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY "G" - DROGA GŁÓWNA
- KDZ** TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY "Z" - DROGA ZBIORCZA
- KDL** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "L" - DROGI LOKALNE
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "D" - DROGI DOJAZDOWE
- KDW** TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE >0.5ha
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE <0.5ha

USTALENIA PLANU PRZYJĘTE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM, ZLOKALIZOWANEGO W GRANICACH ZBIORNIKA GZWP 330

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- E** SIECI ELEKTROENERGETYCZNE NAPIĘCIEM NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 400kV I 220kV, WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV I ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20kV
- STREFY TECHNICZNE WZDŁUŻ NAPIĘCIOWYCH LINII ENERGETYCZNYCH
- DN400** PRZEBIEG GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN400 CN 2.5MPa
- STREFA KONTROLOWANA WZDŁUŻ BIEGU GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STAL/PE 25-250** PRZEBIEG GAZOCIĄGÓW ŚREDNIEGO CIŚNIENIA



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PYSKOWICE

