

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Pyskowicach

z dnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice
w rejonie Zaolszan**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XIV/94/2011 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice w rejonie Zaolszan,

RADA MIEJSKA W PYSKOWICACH

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice w rejonie Zaolszan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyskowice, przyjętego uchwałą Nr XLI/325/2014 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 26 marca 2014 r. i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice w rejonie Zaolszan.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice w rejonie Zaolszan, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, o pow. ok. 101,15 ha.

§ 2. 1. Ustalenia planu zawarte są w formie:

- 1) tekstowej – treść niniejszej uchwały określającej ustalenia dla obszaru objętego planem;
- 2) graficznej – rysunek planu na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyskowice” – załącznik nr 1 do uchwały, stanowiący integralną część 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 i przyrody;
- 4) Rozdział 4 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) Rozdział 5 – Zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) Rozdział 6 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) Rozdział 7 – Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 8) Rozdział 8 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) Rozdział 9 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) Rozdział 10 – Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) Rozdział 11 – 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 jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.);
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa niniejsza uchwała;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające (tj. stanowiące co najmniej 51% powierzchni) na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne;

- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zagospodarowania danej działki w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 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),
 - 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 2016 r., poz. 290 z późn. zm.), mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr liczbowy, wyrażony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (nie dotyczy kondygnacji podziemnych);
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce lub powierzchni gruntu objętego inwestycją, w stosunku do powierzchni działki objętej projektem zagospodarowania lub gruntu objętego inwestycją;
- 13) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w stosunku do powierzchni działki objętej projektem zagospodarowania lub gruntu objętego inwestycją;
- 14) **dominancie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, o wyraźnej i charakterystycznej konstrukcji, wyróżniający się wysokością z otoczenia zabudowy;
- 15) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć starannie urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników wraz z małą architekturą;

- 16) **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;
- 17) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi lokalizowane w budynkach zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej, o których mowa w § 3 pkt 5 i 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także w wolnostojących budynkach usługowych lub wbudowanych lokalach użytkowych, w których prowadzona jest działalność służąca obsłudze ludności i zaspokajaniu jej potrzeb, z ograniczeniami wynikającymi z ustaleń niniejszej uchwały i z wykluczeniem działalności związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi oraz baz logistyczno – transportowych;
- 18) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu, gastronomii, biur, ochrony zdrowia, urzędów pocztowych oraz usługi bytowe, jak np. szewc, fryzjer, krawiec, pralnie, zakłady fotograficzne, wypożyczalnie dvd, punkty kserograficzne, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w wolnostojących lub wbudowanych lokalach użytkowych;
- 19) **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 2016 r., poz. 1285 z późn. zm.);
- 20) **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;
- 21) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi.

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

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wg symboli podanych w § 5 ust. 2 pkt 2) niniejszej uchwały;
- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej: „E” – ochrony ekspozycji;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej: „K” – ochrony krajobrazu;
- 8) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 9) granice terenu objętego planem, zlokalizowanego w granicach zbiornika GZWP 330;

10) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z ich strefami ochronnymi.

2. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia określają:

1) symbole cyfrowe wskazują na kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w ramach danego obszaru;

2) symbole literowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) M-U – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

c) U – tereny zabudowy usługowej,

d) P – tereny zabudowy produkcyjnej, produkcyjno – usługowej, składowo – magazynowej, bazy spedycyjne i transportowe,

e) ZP – tereny zieleni urządzonej,

f) ZC – tereny nieczynnego cmentarza,

g) R – tereny rolnicze,

h) ZL – tereny lasów,

i) ZLd – tereny dolesień,

j) Ws – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

k) KD – tereny dróg publicznych, w tym:

- KDGP – droga główna ruchu przyspieszonego klasy GP,

- KDG – droga główna klasy G,

- KDZ – droga zbiorcza klasy Z,

- KDL – drogi lokalne klasy L,

- KDD – droga dojazdowa klasy D,

l) KDW – tereny dróg wewnętrznych,

m) IT-E - tereny urządzeń elektroenergetycznych;

3) oznaczenia informacyjne rysunku planu, w tym:

a) sieci elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 20 kV i wysokiego napięcia 110 kV,

b) strefy techniczne wzdłuż napowietrznych linii energetycznych,

c) linia projektowanego wodociągu przesyłowego DN 600 mm,

- d) strefa techniczna wzdłuż trasy nowo projektowanego wodociągu przesyłowego DN 600 mm,
- e) granice terenu objętego planem, zlokalizowanego w granicach projektowanych obszarów ochronnych (III a i III b) zbiornika GZWP 330,
- f) granice administracyjne miasta Pyskowice,
- g) oznaczenie drogi wojewódzkiej Nr 901 (ul. Gliwicka),
- h) oznaczenie drogi krajowej DK 94 (ul. Bytomska).

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

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) obiektów i granic obszarów podlegających ochronie na mocy przepisów o ochronie przyrody;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

Rozdział 2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

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

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

- 6) dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu dla potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez: sytuowanie ławek, koszy na śmieci, itp. w sposób umożliwiający poruszanie się osób niepełnosprawnych i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska i przyrody.

2. W obszarze planu ustala się:

1) zakazy:

- a) lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i liniowej oraz dróg,
- c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami MN, M-U, U, 1 - 4 P, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i liniowej oraz dróg,
- d) lokalizacji usług i działalności produkcyjnej stwarzających uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego i przekraczających wartości dopuszczalne,
- e) lokalizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów oraz działalności związanej z wytwarzaniem, magazynowaniem, odzyskiem, unieszkodliwianiem odpadów i gospodarowaniem odpadami;

2) dopuszczenia:

- a) realizacji przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i liniowej oraz dróg,
- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 5 P i 6 P,
- c) istniejących, w dniu wejścia w życie planu, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, działających w oparciu o wydane pozwolenia i decyzje.

3. W zakresie ochrony gruntów i wód ustala się:

1) nakazy:

- a) zachowania ciągłości systemu melioracyjnego, w tym prowadzenia działań inwestycyjnych na obszarze zdrenowanym w sposób niepowodujący 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 § 28;

2) zakazy:

- a) zmiany warunków spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- b) lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne i przeciwpowodziowe oraz urządzenia infrastruktury drogowej i technicznej w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii brzegowej, tj. od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków wodnych,
- c) gromadzenia nieruchomości przylegających do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1121 z późn. zm.).

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

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

5. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o własne i lokalne źródła energii;
- 2) dopuszczenie stosowania zdalaczynnych systemów grzewczych;
- 3) dopuszczenie termomodernizacji budynków na całym obszarze objętym planem.

6. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 519 z późn. zm.):

- 1) dla terenów o przeznaczeniu MN i M-U obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dla wszystkich pozostałych terenów w obszarze objętym planem obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

7. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się realizację miejsc do gromadzenia odpadów stałych, jako:

- 1) sytuowanych w sposób estetycznie wkomponowany w otoczenie;
- 2) osłoniętych od strony przestrzeni ogólnodostępnych;
- 3) zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych.

8. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) poziom hałasu przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 519 z późn. zm.);
- 2) na podstawie przepisów ustawy określonej w pkt 1) tereny o określonym w planie przeznaczeniu przyporządkowuje się do poszczególnych rodzajów terenów, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych wskaźnikami hałasu L_{DWN} , L_N , $L_{Aeq D}$ i $L_{Aeq N}$:
 - a) tereny o przeznaczeniu MN – odpowiadają terenom przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) tereny o przeznaczeniu M-U – odpowiadają terenom przeznaczonym na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 3) dla pozostałych terenów dopuszczalnego poziomu hałasu nie ustala się.

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

- 1) zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji systemów i elektrowni fotowoltaicznych (elektrowni słonecznych PV) na terenach oznaczonych symbolem 6 P, przy jednoczesnym spełnieniu wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia, użytkowania zgodnego z przeznaczeniem oraz wymogów ochrony środowiska;
- 3) dopuszczenie lokalizacji instalacji fotowoltaicznych o powierzchni zabudowy przekraczającej 1 ha, kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 52 lit. b) rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 71).

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

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

11. Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie na mocy przepisów o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.).

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

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

- 1) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych o wysokości przekraczającej 12,0 m, przesłaniających krajobraz i obiekty o istotnej wartości zabytkowej;

2) nakazy ochrony środowiska przyrodniczego w dolinie rzeki Dramy oraz istniejącego starodrzewu.

3. Wyznacza się granice strefy „K” – ochrony krajobrazu, obejmującej tereny zachowanego krajobrazu kulturowego wzdłuż rzeki Dramy, oraz wzdłuż ulic Rzecznej oraz ulicy Zaolszany. Na obszarze strefy "K" ustala się ochronę elementów zabudowy oraz elementów środowiska przyrodniczego, poprzez:

1) nakazy:

a) zachowania historycznych granic założeń krajobrazowych, dla terenów 1 - 4 MN, 1 - 6 M-U, 1 - 4 P, 1 - 2 U, 5 U, 1 -3 IT-E

b) rewaloryzacji zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego,

c) zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego przy uwzględnieniu ustalonego planem: charakteru zabudowy, linii zabudowy oraz układu komunikacyjnego;

d) wprowadzania nowej zabudowy w obrębie luk budowlanych wzdłuż ulic o skali i formie dostosowanej do istniejącej zabudowy, w pierwszej linii zabudowy (maksymalna wysokość zabudowy od 1,5 do 2 kondygnacji, max. 9,0 m n.p.t., dachy spadziste, symetryczne), przy zachowaniu zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu,

e) uporządkowania zabudowań gospodarczych wzdłuż ul. Zaolszany;

2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych oraz garaży typu „blaszak”;

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów służących produkcji rolniczej i hodowlanej w miejscach nieeksponowanych, na tyłach działek, osłoniętych zabudową, o wysokości nieprzekraczającej wysokości obiektów zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy.

4. Ustala się planem ochronę konserwatorską następujących obiektów i układów przestrzennych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków przyjętej Zarządzeniem Nr RZ.0050.245.2013 Burmistrza Miasta Pyskowice z dnia 13 grudnia 2013 r.:

1) budynek Stacji Elektroenergetycznej (Główny Punkt Zasilający 110/20 kV) z I ćw. XX w., wraz z otoczeniem, zlokalizowany na terenie oznaczonym symbolem 1 IT-E, przy ul. Zaolszany 14 – jako zabytek techniki i przemysłu, dla którego ustala się:

a) nakaz ochrony: linii zabudowy, skali i formy obiektu, ceglanej elewacji, geometrii dachu, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz zewnętrznych detali architektonicznych,

b) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku,

c) zakaz lokalizacji na budynku: nośników reklamowych, stacji bazowych telefonii komórkowej, baterii słonecznych i urządzeń wentylacyjno – klimatyzacyjnych,

d) dopuszczenie:

- prac remontowo – renowacyjnych obiektu, w tym wymianę stolarki drzwiowej i okiennej (z zachowaniem wewnętrznych podziałów), poszycia dachu oraz przebudowę wewnątrz obiektu,

- wymiany ogrodzenia – w miejsce betonowych przęseł oraz siatki stalowej stosować materiały naturalne, takie jak: drewno, kamień, cegłę, klinkier itp.,
- wymiany nawierzchni ciągów komunikacyjnych i miejsc postojowych na kostkę granitową, brukową lub betonową oraz wprowadzenie zieleni,
- termomodernizacji budynku od wewnątrz,
- lokalizacji elektroenergetycznych urządzeń technicznych, jako obiektów wolnostojących, na terenie oznaczonym symbolem 1 IT-E;

2) krzyż przydrożny z 1847 r., zlokalizowany przy ul. Zaolszany, na terenie 1 ZP, dla którego ustala się nakaz utrzymania i zachowania obiektu oraz bieżącej konserwacji.

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

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

6. Ustala się planem ochronę konserwatorską dla terenu nieczynnego cmentarza żydowskiego wraz z domem przedpogrzebowym i istniejącym starodrzewem, zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 1 ZC, w granicach strefy „E” – ochrony ekspozycji, jako założenia o wartości historycznej, naukowej i artystycznej, poprzez:

- 1) nakazy:
 - a) zachowania i utrzymania założenia cmentarnego,
 - b) rewaloryzacji obiektu domu przedpogrzebowego i ogrodzenia,
 - c) renowacji i konserwacji istniejących płyt nagrobnych i pomników;
- 2) dopuszczenie wprowadzenia pieszych alejek o nawierzchni z kostki granitowej lub brukowej oraz zieleni niskiej;
- 3) zakaz lokalizacji nowo projektowanej zabudowy oraz obiektów tymczasowych.

7. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie działek, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską ustaloną planem oraz tereny stanowisk archeologicznych, wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.).

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

Rozdział 5.
Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

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

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

- 1) tereny dróg publicznych KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD;
- 2) tereny dróg wewnętrznych KDW;
- 3) tereny zieleni urządzonej ZP;
- 4) tereny cmentarzy ZC.

3. Na terenach stanowiących przestrzenie publiczne obowiązuje:

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

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

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

- 1) mieszkaniową jednorodziną MN:
 - 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. 9,0 m;
- 2) mieszkaniowo – usługową M-U: min. 600,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 18,0 m;
- 3) usługową U: min. 1000,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m;

- 4) produkcyjno – usługową i składowo – magazynową P: min. 3000,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 30,0 m.

Rozdział 7.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

– ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie podstawowego i dopuszczalnego terenów;
- 2) warunków lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach ustalonego przeznaczenia terenów;
- 3) określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) określenia wskaźników zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej terenów;
- 5) gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachów.

2. Ustala się linie zabudowy:

- 1) dla terenów przyległych do drogi klasy **GP** – głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowa Nr 94 – ul. Bytomska), oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KDGP**:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy drogi krajowej nr 94,
 - b) na terenie zabudowanym, w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania, bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów przyległych do drogi klasy **G** – głównej (droga wojewódzka Nr 901 ul. Gliwicka), oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KDG**:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy drogi DW 901,
 - b) na terenie zabudowanym, w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania, bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów przyległych do drogi klasy **Z** – zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KDZ**:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy,
 - b) na terenie zabudowanym, w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania, bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenów przyległych do dróg klasy **L** – lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 – 3 KDL**:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy,

b) na terenie zabudowanym, w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania, bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń, zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla terenów przyległych do drogi klasy **D** – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KDD**:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy,

b) na terenie zabudowanym, w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania, bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń, zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla terenów przyległych do dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 – 4 KDW**:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy,

b) na terenie zabudowanym, w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania, bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń, zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

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

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

§ 12. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 5 MN**.

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla jej obsługi, w tym:

a) budynki garażowe i gospodarcze,

b) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,

c) urządzenia infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi podstawowe wbudowane w zabudowę mieszkaniową jednorodziną,

b) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,

c) zieleni urządzona.

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 1 – 5 MN, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 oraz z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną:
 - 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. 9,0 m;
- 3) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
 - a) 6,0 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) 3,0 m dla budynków innych niż mieszkalne;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących i tymczasowych obiektów handlowo – usługowych;
- 5) dla terenów 1- 5 MN obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkaniowych: w pierwszej linii zabudowy do wys. 9,0 m, pozostałe do wys. 12,0 m, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych: do 4,0 m,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: dla terenów 1- 4 MN do 12,0 m, dla 5 MN do 15,0 m;
- 7) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe;
- 8) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 9) dachy:
 - a) o symetrycznym układzie połaci, dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 30⁰ – 45⁰, z dopuszczeniem dachów naczółkowych i płaskich,

- b) dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 10° ,
 - c) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,
 - d) pokrycie połaci dachowych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym brązowym lub grafitowym; dachy płaskie i o małym spadku: papy bitumiczne, termozgrzewalne, itp., dachy żwirowe, zielone;
- 10) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy;
- 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) dla terenów 1 - 4 MN obowiązują ponadto ustalenia zawarte w § 8, dotyczące zasad ochrony konserwatorskiej;
- 13) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1 - 5 MN zgodnie z § 24 pkt 1.

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

2. Ustala się:

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

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 1 – 7 M-U, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 oraz z rysunkiem planu;

- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: min. 600,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 18,0 m;
- 3) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
 - a) 6,0 m dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych,
 - b) 3,0 m dla budynków innych niż mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe;
- 4) dla terenów 1 - 7 M-U obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 55%
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych:
 - dla terenów 1-3 M-U oraz 4-6 M-U: w pierwszej linii zabudowy do wys. 9,0 m, pozostałe do wys. 12,0 m, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - dla terenów 3.1 M-U oraz 7 M-U do wys. 12,0 m, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych: do 4,5 m,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: dla terenów 1-3 M-U oraz 4-6 M-U, do wys. 12,0 m,
dla terenów 3.1 M-U oraz 7 M-U do wys. 15,0 m;
- 6) dachy:
 - a) o symetrycznym układzie połaci dwu- i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kącie nachylenia pomiędzy 30⁰ – 45⁰ dla zabudowy mieszkaniowej oraz 12⁰ – 35⁰ dla pozostałych budynków oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 10⁰, z dopuszczeniem dachów naczółkowych i płaskich,
 - 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 grafitowym; dachy płaskie i o małym spadku: papy bitumiczne, termozgrzewalne, itp., dachy żwirowe, zielone;
- 7) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe;
- 8) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 9) nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy;

10) zakazuje się:

- a) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych (kiosków, baraków),
- b) lokalizacji zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym,
- c) lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów, lakierni i serwisów samochodowych;

11) dla terenów 3 M-U i 3.1 M-U utrzymuje się istniejącą strukturę zabudowy zagrodowej, w tym funkcji rolniczo – hodowlanej, z możliwością jej modernizacji i uzupełnień;

12) dla terenów 1-3 M-U oraz 4-6 M-U, obowiązują ponadto ustalenia zawarte w § 8, dotyczące zasad ochrony konserwatorskiej;

13) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1 - 7 M-U zgodnie z § 24, pkt 2.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 7 U**.

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: handlu, gastronomii, obsługi bankowej i usług finansowych, doradztwa, usług prawnych, ochrony zdrowia, np. przychodnie i gabinety lekarskie (z wyłączeniem szpitali i domów pomocy społecznej), usług projektowych, edukacji, kultury, sportu (z wyłączeniem hal sportowych i basenów), rzemiosła oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla jej obsługi, w tym:

- a) budynki magazynowe i gospodarcze,
- b) garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) lokale mieszkalne wbudowane w obiekty usługowe,
- b) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
- c) zieleni urządzona.

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 oraz z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: min. 1000,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m;

- 3) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
- 6,0 m dla budynków usługowych,
 - 3,0 m dla pozostałych budynków;
- 4) dla terenów 1-7 U obowiązują następujące wskaźniki:
- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25 % powierzchni działki,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynków usługowych:
 - dla terenów 1-2 U oraz 5 U: w pierwszej linii zabudowy do wys. 9,0 m, pozostałe do wys. 12,0 m, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - dla terenów 3-4 U oraz 6-7 U do wys.15,0 m, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - budynków magazynowych: do wys. 9,0 m,
 - budynków garażowych i gospodarczych: do wys. 6,0m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, w tym związanej z telekomunikacją: do 15,0 m;
- 7) dachy:
- o symetrycznym układzie połaci dwu – wielospadowe, o kącie nachylenia pomiędzy 12° – 45° , z dopuszczeniem dachów naczółkowych, płaskich oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 10° ,
 - nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,
 - pokrycia dachów:
 - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub grafitowym,
 - dachy płaskie i o małym spadku: papy bitumiczne, papy termozgrzewalne, materiały rolowe z tworzyw sztucznych i kauczuku, dachy żwirowe, zielone itp.,
 - dopuszcza się przeszklenia dachów.
- 8) elewacje: tynki, okładziny elewacyjne, szkło fasadowe; kolorystyka: pastelowa, odcienie szarości, srebrne wykończenia, z wyłączeniem kolorów jaskrawych;
- 9) nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy;

10) ustala się zakaz lokalizacji:

- a) zabudowy mieszkaniowej,
- b) tymczasowych obiektów handlowo – usługowych (kiosków, baraków);

11) dla terenów 1 U – 2 U oraz 5 U obowiązują ponadto ustalenia zawarte w § 8, ochrony konserwatorskiej;

12) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1 - 7 U zgodnie z § 24 pkt 3.

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

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składowo – magazynowa, bazy spedycyjne i transportowe oraz objekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi, w tym:

- a) urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) dojazdy, dojścia, miejsca parkingowe,
- c) garaże wolnostojące oraz wbudowane;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa usługowa, w tym handlowa,
- b) objekty stanowiące zaplecze administracyjne i socjalno – sanitarne,
- c) zieleni urządzona.

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

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

2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: min. 3000,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 30,0 m;

3) dla terenów 1-6 P obowiązują następujące wskaźniki:

- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
- b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów 1-2 P oraz 4 P: 25% powierzchni działki,
 - dla terenów 3 P oraz 5-6 P: 20% powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla terenów 1-2 P oraz 4 P: 60% powierzchni działki,
- dla terenów 3 P oraz 5-6 P: 70% powierzchni działki,

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków produkcyjnych:

- dla terenów 1-2 P oraz 4 P: w pierwszej linii zabudowy do wys. 9,0 m, pozostałe do wys. 12,0 m,
- dla terenów 3 P oraz 5-6 P do wys.15,0 m,

b) dla pozostałych budynków (w tym: obiekty magazynowe, garażowe, składowe, usługowe, biurowe, administracyjne i socjalne):

- dla terenów 1-2 P oraz 4 P do wys. 9,0 m,
- dla terenów 3 P oraz 5-6 P do wys.12,0 m;

5) maksymalna wysokość zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

a) do 12,0 m na terenach 1 – 4 P,

b) na terenach 5 – 6 P:

- do 35,0 m dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją,
- Do 30,0 m dla pozostałych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) dachy:

a) dachy płaskie (w tym dachy płaskie – przemysłowe) o spadku od 2° – 15° ,

b) dopuszcza się dachy dwu- i wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci od 12° – 35° ,

c) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,

d) pokrycia dachów:

- papy bitumiczne, papy termozgrzewalne, materiały rolowe z tworzyw sztucznych i kauczuku, dachy żwirowe, zielone, itp,
- dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne,
- dopuszcza się stosowanie blachy trapezowej oraz płyt warstwowych z wykończeniem z blachy,
- kolorystyka: grafitowy, brązowy, bordowy, ceglasty, czerwony, do rozważenia czy nie jasno szary lub srebrny dla blachy
- dopuszcza się przeszklenia dachów;

- 7) elewacje: tynki, okładziny elewacyjne, szkło fasadowe, płyty warstwowe typu sandwich, itp.; kolorystyka: dowolna, z wyłączeniem kolorów jaskrawych;
- 8) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy;
- 9) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz lokali mieszkalnych;
- 10) nakazuje się wyposażenie terenu w zielenią ochronną i izolacyjną terenów P, sąsiadujących bezpośrednio z terenami MN i MN-U;
- 11) na terenie 6 P dopuszcza się prowadzenie działalności związanej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii do produkcji energii elektrycznej i ciepłej (np. fotowoltaika), jak również rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz obiektów elektroenergetycznych wraz z sieciami, związanych z obsługą funkcji, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 12) dla terenów 1 - 2P i 4 P obowiązują ponadto ustalenia zawarte w § 8, dotyczące zasad ochrony konserwatorskiej;
- 13) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1 ÷ 6 P zgodnie z § 24, pkt 4.

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

2. Ustala się:

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

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

- 1) dla terenów 1 - 2 ZP linii zabudowy nie ustala się;
- 2) dla terenów 1 - 2 ZP obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70 % powierzchni działki,

- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem oświetlenia, komunikacji pieszej w postaci pieszych alejek, itp.;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą i konserwacją zieleni;
- 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) dla terenów 1 ZP i 2 ZP obowiązują ponadto ustalenia zawarte w § 8, dotyczące zasad ochrony konserwatorskiej;
- 7) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1 - 2 ZP zgodnie z § 24 pkt 5.

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

1 ZC.

2. Ustala się:

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

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

- 1) nakazy:
 - a) zachowania i utrzymania założenia cmentarnego,
 - b) rewaloryzacji obiektu domu przedpogrzebowego i ogrodzenia,
 - c) renowacji i konserwacji istniejących płyt nagrobnych i pomników,
 - d) ochronę istniejącego drzewostanu;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie pieszych alejek o nawierzchni z kostki granitowej lub brukowej oraz zieleni niskiej;
- 3) zakaz lokalizacji nowo projektowanej zabudowy;

- 4) dla terenów 1 ZC linii zabudowy nie ustala się;
- 5) dla terenów 1 ZC obowiązują ponadto ustalenia zawarte w § 8, dotyczące zasad ochrony konserwatorskiej;
- 6) dla terenów 1 ZC zasad obsługi parkingowej, w tym określenia minimalnej ilości miejsc postojowych, nie ustala się.

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

2. Ustala się:

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

3. Dla terenów 1 – 4 R ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) utrzymuje się, bez 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) maksymalna wysokość zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym telekomunikacyjnej) na gruntach 1 – 4 R do 12,0 m.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ZL**.

2. Przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.

3. Dla terenów określonych w ust. 1 zasady zabudowy i sposób zagospodarowania terenów regulują przepisy ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity: Dz. U. 2017 r., poz. 788 z późn. zm.) oraz ustalenia zawarte w planach urządzania lasów.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny dolesień, zadrzewień i zakrzewień oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ZLd**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dolesień, zadrzewień i zakrzewień;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

- b) ciągi piesze, ścieżki rowerowe, parkingi leśne,
- c) szlaki turystyczne, miejsca biwakowe, miejsca widokowe.

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

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

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

2. Ustala się:

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

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

- 1) zakazy:
 - a) budowy obiektów i budowli, za wyjątkiem określonych w przeznaczeniu dopuszczalnym,
 - b) obsadzania nowymi zadrzewieniami i zakrzewieniami wzdłuż linii brzegowych,
 - c) działań w obrębie koryta rzecznej, mogących spowodować wzrost zagrożenia powodziowego;
- 2) dopuszczenia:
 - a) odprowadzania wód opadowych do terenów Ws, jako odbiorników wód opadowych,
 - b) budowy obiektów mostowych na ciekach wodnych, celem zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do tych cieków,
 - c) regulacji koryt cieków wodnych poprzez kształtowanie profilu podłużnego i poprzecznego koryt, związanego z ochroną przeciwpowodziową;
- 3) nakazy:
 - a) zapewnienia dostępności linii brzegowej dla obsługi technicznej wód powierzchniowych,
 - b) ochrony naturalnie ukształtowanych koryt rzek i potoków.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

2. Wyznacza się tereny układu drogowego i urządzeń komunikacyjnych:

1) tereny dróg publicznych:

a) tereny drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego: **1 KDGP**,

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

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

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

e) tereny drogi publicznej klasy dojazdowej: **1 KDD**;

2) tereny dróg wewnętrznych: **1 – 4 KDW**.

3. Ustala się przeznaczenie podstawowe:

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

2) niezbędna infrastruktura techniczna (odwodnienie, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej, w tym ekrany akustyczne).

4. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

1) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;

2) parkingi;

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

4) sieci infrastruktury technicznej;

5) przepusty wodne.

5. Ustala się zasady zagospodarowania terenów komunikacji:

1) utrzymuje się przebieg tras istniejących dróg publicznych oraz projektuje się nowe przebiegi tras dróg publicznych: lokalnych KDL, zbiorczej KDZ, dojazdowej KDD oraz dróg wewnętrznych KDW na terenach wskazanych do zainwestowania;

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

3) na terenie zabudowanym utrzymuje się istniejące szerokości dróg publicznych i wewnętrznych, linie rozgraniczające ustala się w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania, bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń i trwałych urządzeń zlokalizowanych w pasie drogi;

- 4) dopuszcza się budowę obiektów mostowych na ciekach wodnych, celem zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do tych cieków;
- 5) w miejscu skrzyżowania infrastruktury komunikacyjnej z ciekami wodnymi należy zapewnić przepływ wód powierzchniowych „Ws”, poprzez stosowanie właściwych obiektów inżynierskich;
- 6) przy budowie, rozbudowie i przebudowie elementów komunikacji drogowej nakazuje się konieczność uwzględnienia dróg pożarowych, zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 23. Dla terenów komunikacji obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) tereny drogi klasy **GP** – głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDGP** (droga krajowa Nr 94 – ul. Bytomska):
 - a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2),
 - b) szerokość fragmentu pasa drogowego w zakresie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu: 18,0 ÷ 30,0 m (w najszerszym miejscu),
 - c) obustronne chodniki, lub jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;
- 2) tereny drogi klasy **G** – głównej (droga wojewódzka Nr 901 – ul. Gliwicka), oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDG**:
 - a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2), w granicach fragmentu pasa drogowego określonego planem,
 - b) szerokość fragmentu pasa drogowego w zakresie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu: 9,0 ÷ 17,0 m (w najszerszym miejscu),
 - c) szerokości jezdni – nie ustala się,
 - d) jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa’
- 3) tereny drogi klasy **Z** – zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDZ**:
 - a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2),
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 20,0 m,
 - c) obustronne chodniki (lub jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa),
 - d) obiekt mostowy na rzece Drama;
- 4) tereny dróg klasy **L** – lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 3 KDL**:
 - a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2),
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 12,0 ÷ 15,0 m,
 - c) obustronne chodniki lub jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;
- 5) tereny dróg klasy **D** – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KDD**:

- a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2),
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 10,0 ÷ 15,0 m,
 - c) obustronne chodniki lub jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 4 KDW**:
- a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x1 lub 1x2),
 - b) ulica komunikacji wewnętrznej, z jedno- lub obustronnymi chodnikami,
 - c) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 6,0 ÷ 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) szerokość jezdni: 4,0 ÷ 6,0 m.

§ 24. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1 - 5 MN – miejsca postojowe w ilości liczonej według wskaźnika – min. 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej 1 - 7 M-U – miejsca postojowe w ilości liczonej według wskaźnika: min. 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny, min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
- 3) dla terenów zabudowy usługowej 1 - 7 U – miejsca postojowe 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 magazynowej 1 - 6 P oraz infrastruktury technicznej elektroenergetycznej 1 IT-E – miejsca postojowe 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 zieleni urządzonej 1 – 2 ZP – miejsca postojowe w ilości liczonej według wskaźnika: min. 10 miejsc postojowych na 100 przewidywanych użytkowników;
- 6) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, obsługujących tereny usług i produkcji;
- 7) nakazuje się przeznaczenie min. 20% wyznaczonych miejsc parkingowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach 1 - 7 U i 1 - 6 P;
- 8) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, jako nawierzchnię utwardzoną lub wliczoną w powierzchnię zabudowaną, bądź jako miejsca w garażach, przy czym plan dopuszcza stosowanie zarówno miejsc postojowych jako elementów zagospodarowania terenu, jak również miejsc postojowych w garażach, z obowiązkiem zachowaniem wskaźników, o których mowa w pkt 1 – 7.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) budowę wodociągu przesyłowego DN 600 mm w północno - wschodniej części obszaru objętego planem;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowych, produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej w oparciu o sieć wodociągową oraz z lokalnych ujęć wody;
- 3) dopuszcza się sukcesywną rozbudowę i modernizację istniejącej sieci wodociągowej (w tym wymianę sieci wodociągowej znajdującej się w złym stanie technicznym);
- 4) nakazuje się podłączenie terenów przemysłowych do miejskiego systemu wodociągowego;
- 5) pokrycie zapotrzebowania w wodę w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów; nowo projektowane przewody wodociągowe wyposażać w hydranty zewnętrzne zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 6) przy budowie, rozbudowie i przebudowie elementów sieci wodociągowych nakazuje się konieczność uwzględnienia zabezpieczenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 7) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej.

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

- 1) utrzymuje się istniejący zbiorczy system zaopatrzenia w energię elektryczną – poprzez sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe;
- 2) utrzymuje się istniejący przebieg linii elektroenergetycznych:
 - a) linii napowietrznych i kablowych niskiego napięcia [nN],
 - b) linii napowietrznych oraz kablowych oświetlenia ulicznego niskiego napięcia [nN],
 - c) linii napowietrznych i kablowych średniego napięcia [SN] - 20 kV,
 - d) linii napowietrznych wysokiego napięcia [WN] – 110 kVwraz z dopuszczeniem możliwości rozbudowy, przebudowy lub przełożenia, stosownie do potrzeb;
- 3) utrzymuje się istniejące stacje transformatorowe SN/nN na obszarze objętym planem oraz dopuszcza się ich przebudowę, modernizację lub przełożenie;
- 4) dopuszcza się budowę i rozbudowę nowo projektowanych linii napowietrznych, linii napowietrznych izolowanych, linii kablowych oraz stacji transformatorowych;
- 5) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu kontenerowym, słupowym, bądź wbudowanych, przy czym ustala się zakaz lokalizacji wbudowanych stacji transformatorowych w obiekty przeznaczenia podstawowego terenów: MN i M-U;
- 6) dopuszcza się możliwość przebudowy urządzeń i linii elektroenergetycznych, wraz z ich przełożeniem, kolidujących z projektowaną zabudową.

§ 27. 1. Wyznaczają się tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 – 3 IT-E**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną, budynek GPZ (Główny Punkt Zasilający 110/20 kV), wolnostojące i wbudowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) komunikacja wewnętrzna i miejsca parkingowe,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej związane z zagospodarowaniem i obsługą terenu,
 - c) zieleń ochronna i izolacyjna.

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

- 1) utrzymuje się istniejący stan zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 3) nakazuje się wyposażenie terenu w zieleń ochronną i izolacyjną;
- 4) nakazuje się ogrodzenie terenu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 16,0 m,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 30,0 m;
- 6) dla terenów 1 IT-E obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki;
- 7) dla terenów 2-3 IT-E wskaźników: intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy – nie ustala się;
- 8) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1 IT-E zgodnie z § 24, pkt 4; dla terenów 1-2 ITE wskaźników parkingowych nie ustala się;
- 9) dla terenów 1 - 3 IT-E obowiązują ponadto ustalenia § 8 w zakresie ochrony konserwatorskiej.

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

- 1) utrzymuje się indywidualne i zbiorcze systemy kanalizacji odprowadzania i oczyszczania ścieków, wraz z możliwością rozbudowy i modernizacji;
- 2) ustala się budowę nowych oraz rozbudowę i przebudowę istniejących zbiorczych kolektorów sanitarnych i przepompowni ścieków, a także budowę i rozbudowę przyłączy sieci kanalizacyjnej oraz ich bieżące remonty;
- 3) ustala się docelową realizację sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do istniejącej zbiorczej miejskiej oczyszczalni ścieków sanitarnych w Gliwicach (poza granicami opracowania);
- 4) nakazuje się podłączenie terenów przemysłowych do miejskiego systemu kanalizacyjnego;
- 5) dopuszcza się do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej, lokalizacji inwestycji pod warunkiem wyposażenia ich w indywidualne, wysokosprawne urządzenia do oczyszczania ścieków (oczyszczalnie indywidualne, grupowe); dopuszcza się również stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne;
- 6) dopuszcza się, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód deszczowych do gruntu i rozsączanie ich za pomocą drenażu na powierzchni działki lub do zbiorników na wodę deszczową, zlokalizowanych na terenie działki, albo odprowadzenie do rowów melioracyjnych lub wód powierzchniowych;
- 7) 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;
- 8) dopuszcza się kanalizowanie okresowych miejsc spływu wód opadowych;
- 9) nakazuje się prowadzenie nowych kolektorów i sieci kanalizacyjnych w liniach rozgraniczających dróg, w szczególnie uzasadnionych przypadkach prowadzenie ich poza terenami przeznaczonymi pod trasy układu komunikacyjnego.

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

- 1) utrzymanie istniejącego systemu rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia wraz z możliwością modernizacji i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz poprzez budowę przyłączy do istniejących sieci gazowych oraz realizację nowych odcinków sieci gazowej na nowo projektowanych terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) nakazy:
 - a) budowa, przebudowa i rozbudowa sieci gazowej wyłącznie jako podziemnej,
 - b) budowa i rozbudowa sieci gazowej w dostosowaniu do nowego zagospodarowania terenu w powiązaniu z układem komunikacyjnym, w ciągu którego wskazuje się lokalizację tych sieci.

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

- 1) zaopatrzenie w energię cieplną, poprzez:
 - a) indywidualne i lokalne systemy zaopatrzenia w energię cieplną,

- b) zbiorczy system zaopatrzenia w energię ciepłą;
- 2) dopuszcza się budowę magistrali ciepłej, a także ułożenie sieci c.o.;
- 3) dla zabudowy istniejącej ustala się modernizację i wymiany istniejących systemów grzewczych oraz sukcesywną wymianę przestarzałych źródeł ciepła na nowoczesne i proekologiczne.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i mieszkaniowo - usługowej M-U dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tekst jedn. Dz. U. z 2016, poz. 1537 z późn. zm.);
- 2) prowadzenie sieci telekomunikacyjnych w kanalizacji teletechnicznej, bądź w postaci kabli podziemnych i innych dostępnych rozwiązań, z dopuszczeniem linii napowietrznych;
- 3) nakazuje się prowadzenie sieci linii telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie poza terenami przeznaczonymi pod trasy układu komunikacyjnego, poza granicami linii rozgraniczających dróg i ulic;
- 4) konieczność umieszczania urządzeń infrastruktury telekomunikacji jako wbudowane w budynkach lub urządzeniach wolnostojących o zminimalizowanych gabarytach i wystroju architektonicznym, lokalizowanie urządzeń stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych niekolidujących z innymi ustaleniami planu;
- 5) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej nowych operatorów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej i szerokopasmowego internetu.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

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

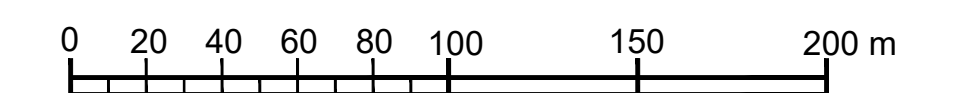
2. Stawki, o których mowa w ust. 1 stanowią podstawę pobierania jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.

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

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

SKALA 1:2000



LEGENDA USTALENIA PLANU

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEMOŻLIWA LINE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINEJ
- M-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- UJ TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- P TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ, SKŁADOWO - MAGAZYNOWEJ, BAZY SPEDYCYJNE I TRANSPORTOWE
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZENEJ
- ZG TERENY NIECZYNNEGO OMIĘTARZA
- R TERENY ROLNICZE
- ZL TERENY LASÓW
- ZLd TERENY DOLESIEN
- Ws TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODŁODOWYCH
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH, W TYM:
 - KDGP DRÓGA GŁÓWNA - RUCHU PRZYSPEŠONEGO KLASY GP
 - KDG DRÓGA GŁÓWNA KLASY G
 - KDZ DRÓGA ZBIORCZA KLASY Z
 - KDL DRÓGI LOKALNE KLASY L
 - KDD DRÓGA DOJAZDOWA KLASY D
 - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - IT-E TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "E" - OCHRONY EKSPOZYCJI
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "K" - OCHRONY KRAJOBRAZU
 - OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM, ZLOKALIZOWANE W GRANICACH ZBIORNIKA GZWP 330
 - GRANICE TERENÓW POD BUDOWĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCE ENERGIE Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRZACZAJĄCEJ 100 KW WRAZ Z ICH STREFAMI OCHRONNYMI

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- SIĘDZISKO ELEKTROENERGETYCZNE NAPOWIETRZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 KV I WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV
- STREFY TECHNICZNE WZDŁUŻ NAPOWIETRZYNYCH LINI ENERGETYCZNYCH
- LINE PROJEKTOWANEGO WODOCIĄGU PRZESYŁOWEGO DN 800 MM
- STREFA TECHNICZNA WZDŁUŻ TRASY NOWO PROJEKTOWANEGO WODOCIĄGU PRZESYŁOWEGO DN 800 MM
- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM, ZLOKALIZOWANEGO W GRANICACH PROJEKTOWANYCH OBSZARÓW OCHRONNYCH (Ila i Ibi) ZBIORNIKA GZWP 330
- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA PYSKOWICE
 - DK N. 901 OZNACZENIE DRÓGI WOJEWÓDZKIEJ N. 901 - (ul. Gliwicka)
 - DK N. 94 OZNACZENIE DRÓGI KRAJOWEJ N. 94 - (ul. Bytomska)

Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pyskowice

- TERENY PRZEZNACZONE DO WYKONANIA W OBRĘBIE HISTORYCZNEGO CENTRUM MIASTA
- TERENY MIESZKANIOWO - USŁUGOWE WŁOŚCI JEDNORODZINE
- TERENY MIESZKANIOWO - USŁUGOWE WŁOŚCI JEDNORODZINE
- TERENY USŁUGOWO - PRODUKCYJNE
- TERENY PRODUKCYJNO - USŁUGOWE
- TERENY ZIELENI URZĄDZENEJ
- TERENY ZIELENI NAGLEJ (WYŚNÓDZE)
- TERENY ZIELENI OBIĘTE FORMAMI OCHRONNYMI
- TERENY LASÓW
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- KOMUNIKACJA:
 - LINE I TERENY KOLEJOWE
 - DRUGA WYKONANA W OBRĘBIE
 - DRUGA GŁÓWNA RUCHU PRZEPISZCZONEGO
 - DRUGA ZBIORCZA
 - DRUGA LOKALNA
 - SIĘĆ UZIEMNIENA TERENU
 - LINE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA
 - SIEĆ GAZOWA WYKONANA W OBRĘBIE
- ELEMENTY INFORMACYJNE:
 - GRANICA MIASTA
 - POSTACIOWANIE MIEJSCOWYCH KOMUNIKACJI
 - STREFA OCHRONY UZIEMNIENIA TERENU
 - ZOPUSZCZANIE RÓWNIENNICA NATYKALNA POTWORWALCZEJ POTĘŻNOŚCI 100 KW
- PROPOZYCJE FORMY OCHRONY PRASINE:
 - WYKONANIE WYSTAWY WYKONAWCZYCH
 - WYKONANIE WYSTAWY WYKONAWCZYCH
 - WYKONANIE WYSTAWY WYKONAWCZYCH
 - WYKONANIE WYSTAWY WYKONAWCZYCH
 - WYKONANIE WYSTAWY WYKONAWCZYCH
 - WYKONANIE WYSTAWY WYKONAWCZYCH
 - WYKONANIE WYSTAWY WYKONAWCZYCH
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE O ZNACZENIU KRAJOWYM I POWIATOWYM
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE O ZNACZENIU GMINNYM
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE W WYKONAWCZYCH