Projekt

z dnia 17 kwietnia 2017 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR ……
RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH

z dnia ……2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 788 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Pyskowicach Nr XLII/331/2014 z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego,

RADA MIEJSKA W PYSKOWICACH
stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyskowice, przyjętego uchwałą Nr XLI/325/2014 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 26 marca 2014 r. i uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

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

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

1) tekstowej – treść niniejszej uchwały, określającej ustalenia dla obszaru objętego planem;

2) graficznej – rysunek planu na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyskowice" – załącznik nr 1 do uchwały.

2. Integralnymi częściami uchwały, niestanowiącymi ustaleń planu, są również załączniki zawierające:

1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyskowicach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu – załącznik nr 2 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyskowicach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do części graficznej planu.

2. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;

2) Rozdział 2 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) Rozdział 3 – Zasady ochrony środowiska i przyrody;

4) Rozdział 4 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) Rozdział 5 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

6) Rozdział 6 – Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;

7) Rozdział 7 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

8) Rozdział 8 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

9) Rozdział 9 – Przepisy końcowe.

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

1) obszarów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu ustawy Prawo wodne oraz stref ochronnych ujęć wody;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

5) obiektów i granic obszarów podlegających ochronie na mocy o ochronie przyrody;

6) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości;

7) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pyskowicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego granice określono w § 1 uchwały;

3) **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 788 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) **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 najwyżej położonej części stanowiącej element tego obiektu;

10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr liczbowy, wyrażony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; nie dotyczy kondygnacji podziemnych;

11) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce lub powierzchni gruntu objętego inwestycją, w stosunku do powierzchni działki objętej projektem zagospodarowania lub gruntu objętego inwestycją;

12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w stosunku do powierzchni działki objętej projektem zagospodarowania lub gruntu objętego inwestycją;

13) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć starannie urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników wraz z małą architekturą;

14) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi lokalizowane w budynkach zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej, o których mowa w § 3 pkt 5 i 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także w wolnostojących budynkach usługowych lub wbudowanych lokalach użytkowych, w których prowadzona jest działalność służąca obsłudze ludności i zaspokajaniu jej potrzeb, z ograniczeniami wynikającymi z ustaleń niniejszej uchwały i z wykluczeniem działalności związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi oraz baz logistyczno – transportowych;

15) **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;

16) **rzemiośle –** należy przez to rozumieć zawodowe wykonywanie działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 1285 z późn. zm.);

17) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

18) **strefie –** należy przez to rozumieć wydzielony obszar, określony na rysunku planu, w granicach którego obowiązują łącznie z pozostałymi ustaleniami planu szczególne warunki zagospodarowania i użytkowania terenu;

19) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi.

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów wg symboli podanych w § 5 ust. 2 pkt 2) niniejszej uchwały;

5) wykaz stanowisk archeologicznych objętych ochroną;

6) strefy ochrony konserwatorskiej: „E" – ochrony ekspozycji i „K" – ochrony krajobrazu;

7) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków

8) kapliczka przydrożna

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 oraz różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym:

a) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

b) UP – tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej,

c) PU – teren zabudowy produkcyjno-usługowej i składowo-magazynowej,

d) UO – teren usług oświaty,

e) US – teren usług sportu i rekreacji,

f) R – teren rolniczy,

g) Ws – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

h) ZP – tereny zieleni urządzonej,

i) KS – teren obsługi technicznej transportu samochodowego.

j) KD – tereny dróg publicznych, w tym:

- KDG – droga główna,

- KDZ – droga zbiorcza,

- KDD – droga dojazdowa;

3) oznaczenia informacyjne rysunku planu, w tym:

a) granica administracyjna gminy,

b) sieć napowietrzna elektroenergetyczna 110 kV,

c) obszar mpzp zlokalizowany w granicach projektowanego obszaru ochronnego (IIIb) zbiornika GZWP 330.

4) oznaczenia terenów, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów na podstawie przepisów odrębnych:

- obszar objęty mpzp zlokalizowanym w granicach GZWP 330,

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) dopuszcza się budowę obiektów budowlanych w granicy działki, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy oraz zmianę sposobu użytkowania, przy zachowaniu zasad kształtowana zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania ustalonych dla terenu;

4) zakazuje się lokalizacji na elewacjach frontowych budynków wyrzutni powietrza, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych wystających poza lico budynku, z dopuszczeniem lokalizacji skrzynek przyłączy gazu i prądu;

5) nakaz dostosowania 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 i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1 – 4 MU, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i liniowej oraz dróg,

c) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1-4 UP, 1 KS, 1 PU, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i liniowej oraz dróg,

d) 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 wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1-4 UP,

c) lokalizacji 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) nakaz stosowania zasad odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 24;

2) dopuszczenia:

a) korekty naturalnego spływu wód opadowych, w tym zarurowania cieków wodnych, dla celów zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu,

b) kanalizowania miejsc okresowych spływów wód opadowych;

3) zakazy:

a) zmiany warunków spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek ze szkodą dla gruntów sąsiednich,

b) lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne i przeciwpowodziowe oraz urządzenia infrastruktury drogowej i technicznej w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii brzegowej, tj. od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków wodnych,

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

5. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się:

1) nakaz zaopatrzenia w ciepło w oparciu o własne i lokalne źródła energii;

2) dopuszczenie stosowania zdalczynnych systemów grzewczych;

3) dopuszczenie termomodernizacji budynków na całym obszarze objętym planem.

6. 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;

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. 2017r., poz. 519);

2) na podstawie przepisów ustawy określonej w pkt 1) tereny o określonym w planie przeznaczeniu przyporządkowuje się do poszczególnych rodzajów terenów, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych wskaźnikami hałasu L_{DWN}, L_N, L_{AeqD} i $L_{Aeq\,N}$:

a) tereny o przeznaczeniu MU – odpowiadają terenom zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

b) tereny o przeznaczeniu UO – odpowiadają terenom przeznaczonym pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) tereny o przeznaczeniu US – odpowiadają terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;

3) dla pozostałych terenów dopuszczalnego poziomu hałasu nie ustala się;

4) dla obiektów przeznaczonych na czasowy pobyt ludzi, zlokalizowanych na terenach UP i PU ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

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

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

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

1) zakazy:

a) lokalizacji dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o wysokości przekraczającej 12,0 m;

2. Utrzymuje się granice strefy „K” – ochrony krajobrazu, obejmującej tereny zachowanego krajobrazu kulturowego. Na obszarze strefy "K" utrzymuje się ochronę elementów zabudowy oraz elementów środowiska przyrodniczego, poprzez:

1) nakazy:

a) zachowania historycznych granic założeń krajobrazowych,

b) rewaloryzacji zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego,

c) zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego w zakresie rozplanowania układu komunikacyjnego, linii zabudowy, kompozycji zieleni,

d) dostosowania skali i formy nowoprojektowanej i modernizowanej zabudowy do historycznego otoczenia, w zakresie rozplanowania, skali i bryły i użytych materiałów, na terenach przeznaczonych pod zabudowę,

e) wprowadzanie nowej zabudowy w obrębie luk budowlanych wzdłuż ulic o skali i formie dostosowanej do zastanej zabudowy (maksymalna wysokość zabudowy do 12,0 m);

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

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

3. Utrzymuje się ochronę konserwatorską następujących obiektów i układów przestrzennych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Pyskowice, przyjętej Zarządzeniem Nr RZ.0050.245.2015 Burmistrza Miasta Pyskowice z dnia 13 grudnia 2013 r. oraz oznaczonych na rysunku planu:

Lp.	Nazwa obiektu / układu przestrzennego Czas powstania	Nr adresowy / Nr budynku	Oznaczenie numeryczne na rysunku planu
ul. Wyszyńskiego			
1	Budynek mieszkalny, l. 20. XX w.	34	1
2	Budynek mieszkalny, pocz. XX w.	39	2
3	Budynek mieszkalny, l. 20. XX w.	40	3
4	Budynek mieszkalny, z zabudową gospodarczą, II poł. XIX w.	42	4
5	B Budynek mieszkalny, z zabudową gospodarczą, II poł. XIX w.	44	5
6	Budynek mieszkalny, z zabudową gospodarczą, pocz. XX w.	53	6
7	Budynek mieszkalny, k. XIX w.	55	7
8	Budynek stacji trafo, pocz. XX w.	Nr dz.377/5, nr ewid 1314	8
9	Kapliczka wnękowa z figurą Matki Boskiej i obrazem Matki Boskiej Częstochowskiej , II poł. XIX w.	57	9

4. Dla obiektów określonych w ust. 3 i ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Pyskowice, obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania działek, na których są zlokalizowane określone planem i jednocześnie ustala się:

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

2) dopuszczenia:

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

- zachowanie kształtów i kątów nachylenia dachów,
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną nieangobowaną (nieglazurowaną) , w kolorze i o sposobie ułożenia obowiązującym w danym ciągu zabudowy lub typowym dla danego obiektu,
- materiały elewacyjne w technice i kolorze obowiązującym w danym ciągu zabudowy lub typowym dla danego obiektu,
- zachowanie kształtów i wymiarów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych,
- w przypadku braku możliwości zachowania oryginalnych elementów dekoracyjnych obowiązuje ich odtworzenie lub uzupełnienie,
- w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków od strony tylnej elewacji, dopuszcza się stosowanie zróżnicowanej geometrii dachów, w tym dachów płaskich,

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

c) sytuowania obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio w granicy z działką sąsiednią;

3) zakazy:

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

b) zewnętrznej termomodernizacji elewacji ceglanych budynków ujętych w GEZ,

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

5. W granicach obszaru objętego planem występują stanowiska archeologiczne, znajdujące się w ewidencji stanowisk archeologicznych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, chronione na mocy obowiązujących przepisów z zakresu ochrony zabytków. Utrzymuje się ochronę konserwatorską następujących stanowisk archeologicznych (obszar AZP 95-44):

1) stanowisko nr 36;

2) wielkoobszarowe stanowisko nr 22;

3) stanowiska o nieznanej lokalizacji nr 9-15.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

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

1) mieszkaniowo usługową MU:

a) zabudowa wolnostojąca: min. 500,0 m^2, przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 16,0 m,

b) zabudowa bliźniacza: min. 400,0 m^2 (dla pojedynczego segmentu), przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 14,0 m,

c) zabudowa szeregowa: min. 300,0 m^2 (dla pojedynczego segmentu), przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 6,0 m;

2) obsługi ruchu drogowego KS: min. 1000,0 m^2, przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m;

3) produkcyjno – usługową i składowo – magazynową PU: min. 3000,0 m^2, przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 30,0 m;

4) usługowo produkcyjne UP: min. 1000,0 m^2, przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m;

4. Dla terenów infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych) oraz niewyznaczonych w planie dróg wewnętrznych, minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek nie ustala się.

Rozdział 6.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 10. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 4 MU.**

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa), zabudowa zagrodowa, zabudowa z zakresu usług podstawowych oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi, w tym:

a) zespoły garażowe, garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu,

b) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,

c) urządzenia infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze,

b) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,

c) zieleń urządzona,

d) obiekty małej architektury,

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej **1 – 4 MU** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

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

- 1 MU, od 3 m do 8 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2 MU, od 0,0 m do 3,0 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
- 3 MU, od 0,0 m do 3,0 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
- 4 MU, od 0,0 m do 8,0 m, - zgodnie z rysunkiem planu,

2) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:

a) 6,0 m dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych,

b) 3,0 m dla pozostałych budynków;

3) dla terenów 1 - 4 MU obowiązują następujące wskaźniki:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 30%,
- dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowej: 25%,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- mieszkaniowej jednorodzinnej: 50%,
- mieszkaniowo – usługowej i usługowej: 60%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: do wys. 12,0 m oraz z dopuszczeniem podpiwniczenia,

b) budynków garażowych i gospodarczych: do wys. 4,0 m,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do wys. 15,0 m z dopuszczeniem do 25,0 m dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją;

5) dachy:

a) o symetrycznym układzie połaci dwu i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kącie nachylenia od 15° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej oraz od 12° do 35° dla pozostałych budynków oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 2°,

b) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, kopertowych i płaskich dla budynków nawiązujących do formy przeważającej w tym samym ciągu zabudowy,

c) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,

d) pokrycie połaci dachowych dachówką ceramiczna lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub szarym; dla dachów o kącie nachylenia poniżej 15° dopuszcza się pokrycia bitumiczne;

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

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

8) zakazuje się:

a) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych (kiosków, budek, baraków),

b) lokalizacji zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym;

9) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów MU zgodnie z § 21, pkt 1.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-4 UP.**

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo – produkcyjna z zakresu: rzemiosła, usług projektowych, handlu, magazynów, baz spedycyjnych, obiektów hotelowych, w tym obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi:

a) budynki magazynowe i gospodarcze,

b) garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu, wielostanowiskowe, wielopoziomowe,

c) urządzenia infrastruktury technicznej,

d) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,

b) stacje paliw, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe,

c) obiekty małej architektury,

d) zieleń urządzona.

3. Dla terenów **1-4 UP** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

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

- 1 UP, od 0 m do 4 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2 UP, od 0 m do 7 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
- 3 UP, od 0,0 m do 17,0 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
- 4 UP, od 0,0 m do 15,0 m, - zgodnie z rysunkiem planu,
- 5 UP, od 0,0 m do 14,0 m, - zgodnie z rysunkiem planu,

2) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:

a) 6,0 m dla budynków usługowych,

b) 3,0 m dla pozostałych budynków;

3) dla terenów 1-4 UP obowiązują następujące wskaźniki:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych i magazynowych: do wys. 18,0 m,

b) budynków garażowych i gospodarczych: do wys. 6,0 m;

5) maksymalna wysokość zabudowy obiektów urządzeń infrastruktury technicznej:

a) do wys. 15,0 m,

b) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją dopuszcza się wysokość do 25,0 m;

6) dachy:

a) o symetrycznym układzie połaci dwu – wielospadowe, o kącie nachylenia od 12^{o} do 45^{o}, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, kopertowych, płaskich oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 2^{o},

b) pokrycie połaci dachowych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko - podobnymi, blachą , materiałami bitumicznymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub grafitowym;

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

8) zakazuje się:

a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,

b) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych;

9) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1- 4 UP zgodnie z § 21, pkt 2.

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

2. Ustala się:

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

a) urządzenia infrastruktury technicznej,

b) dojazdy, dojścia, miejsca parkingowe,

c) garaże wolnostojące oraz wbudowane,

d) zabudowa gospodarcza;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty usługowe, w tym handlowe,

b) obiekty stanowiące zaplecze administracyjne i socjalno – sanitarne,

c) stacje paliw, myjnie samochodowe,

d) obiekty małej architektury,

e) zieleń urządzona.

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

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

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

2) dla terenu 1- PU obowiązują następujące wskaźniki:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki;

3) maksymalna wysokość zabudowy do wys. 22,0 m;

4) maksymalna wysokość zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do wys. 25,0 m;

5) dachy:

a) dachy płaskie o spadku od 2^{o} do 10^{o},

b) dopuszcza się dachy symetryczne dwu- i wielospadowe (w tym kopertowe) o nachyleniu połaci od 12^{o} do 45^{o},

c) dopuszcza się stosowanie dachów o niesymetrycznych połaciach,

d) pokrycia dachów:

- papy bitumiczne, papy termozgrzewalne, materiały rolowe z tworzyw sztucznych i kauczuku, itp.,

- dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne,

- dopuszcza się stosowanie blachy trapezowej,

- kolorystyka: grafitowy, brązowy, bordowy, ceglasty,

- dopuszcza się przeszklenia dachów;

6) elewacje: tynki, okładziny elewacyjne, szkło fasadowe; kolorystyka: dowolna, z wyłączeniem kolorów jaskrawych;

7) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz lokali mieszkalnych;

8) nakazuje się wyposażenie terenu w zieleń ochronną i izolacyjną;

9) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1- PU zgodnie z § 21, pkt 3.

§ 13. 1. Wyznacza się teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolami **1 UO.**

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty oświatowe, w tym: szkoły, przedszkola, w tym obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi:

a) urządzenia infrastruktury technicznej,

b) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia z zakresu sportu i rekreacji,

b) internaty,

c) obiekty administracji i bezpieczeństwa publicznego i inne służące realizacji celów publicznych,

d) obiekty i lokale zbiorowego żywienia, jak stołówki, bufety,

e) obiekty mieszkalne,

f) budynki garażowe i gospodarcze,

g) obiekty małej architektury,

h) zieleń urządzona.

3. Dla terenu **1 UO** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

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

- 1 UO, od 2,0 m do 7,0 m, - zgodnie z rysunkiem planu,

2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: min. 500,0 m^2, przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m;

3) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:

a) 12,0 m dla budynków usługowych,

b) 3,0 m dla pozostałych budynków;

4) dla terenu 1 UO obowiązują następujące wskaźniki:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków garażowych i gospodarczych: do wys. 4,0 m,

b) obiektów urządzeń infrastruktury technicznej: do 15,0 m;

6) dachy:

a) dachy płaskie,

b) symetryczne dwu lub wielospadowe (w tym naczółkowe i kopertowe), o kącie nachylenia od 12° do 45°,

c) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,

d) pokrycie połaci dachowych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym,

e) pokrycie dachów płaskich: papy bitumiczne, papy termozgrzewalne, materiały rolowe z tworzyw sztucznych i kauczuku, itp.;

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

8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych (kiosków, baraków) oraz garaży typu „blaszak”;

9) nakazuje się zagospodarowanie części terenu zielenią urządzoną z elementami małej architektury;

11) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1 UO zgodnie z § 21, pkt 4.

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

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia i obiekty sportu i rekreacji, w tym: hale sportowe, baseny, boiska do gier, korty i inne urządzenia dla sportu w tym obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi:

a) urządzenia infrastruktury technicznej,

b) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,

c) obiekty stanowiące zaplecze administracyjne i socjalno – sanitarne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty usługowe z zakresu handlu i gastronomii,

b) budynki garażowe oraz gospodarcze,

c) obiekty małej architektury,

d) zieleń urządzona,

e) zbiorniki wodne / wody otwarte dla celów rekreacji.

3. Dla terenu **1 US** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych dla terenu przeznaczonych pod zabudowę: min. 200,0 m^2, przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 15,0 m;

2) szerokość elewacji nowolokalizowanych budynków nie mniejsza niż:

   a) 12,0 m dla budynków o funkcji sportowej i rekreacyjnej,

   b) 3,0 m dla pozostałych budynków;

3) dla terenów 1 US obowiązują następujące wskaźniki:

   a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,

   c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki,

   d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) budynków o funkcji sportowej i rekreacyjnej wraz z zapleczem sanitarno – administracyjnym: do wys. 15,0 m, z dopuszczeniem podpiwniczenia,

   b) pozostałych budynków: do wys. 4,0 m,

   c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: do wys. 15,0 m;

5) wysokość oraz charakter zabudowy obiektów stanowiących hale sportowe i baseny w oparciu o indywidualne rozwiązania projektowe;

6) dachy:

   a) płaskie,

   b) symetryczne dwu- lub wielospadowe (w tym kopertowe) o nachyleniu połaci pomiędzy od 5^o do 45^o,

   c) dopuszcza się stosowanie dachów o niesymetrycznych połaciach,

   d) pokrycie połaci dachowych, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym,

   e) pokrycie dachów: papy bitumiczne, papy termozgrzewalne, materiały rolowe z tworzyw sztucznych i kauczuku, blachy itp., dopuszcza się przeszklenia dachów;

7) elewacje: tynki, okładziny elewacyjne, szkło fasadowe; kolorystyka dowolna, z wyłączeniem kolorów jaskrawych;

8) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych z wyłączeniem obiektów związanych z organizacją imprez masowych lokalizowanych na terenach US;

9) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenu US zgodnie z § 21, pkt 5.

§ 15. 1. Wyznacza się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 R.**

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych i polowych, użytków zielonych oraz zieleni naturalnej stanowiącej zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

   a) drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 6,0 – 8,0 m,

   b) ciągi piesze, ścieżki rowerowe,

   c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

   d) cieki wodne.

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

1) utrzymuje się, bez wydzielania na rysunku planu, istniejące na tych terenach wody powierzchniowe;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jak też związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną;

3) maksymalna wysokość zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym telekomunikacyjnej) na gruntach rolnych do 25,0 m.

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

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe, w tym: rzeka, stawy, cieki wodne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty i budowle związane ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną,

b) kładki piesze i pieszo – jezdne,

c) obiekty mostowe.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy terenu **1 Ws**:

1) zakaz budowy obiektów i budowli, za wyjątkiem określonych w przeznaczeniu dopuszczalnym,

2) dopuszczenia:

a) odprowadzania wód opadowych do terenów Ws, jako odbiorników wód opadowych;

b) budowy obiektów mostowych na ciekach wodnych, celem zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do tych cieków,

c) regulacji koryt cieków wodnych poprzez kształtowanie profilu podłużnego i poprzecznego koryt, związanego z ochroną przeciwpowodziową;

3) nakazy:

a) zapewnienia dostępności linii brzegowej dla obsługi technicznej wód powierzchniowych,

b) ochrony naturalnie ukształtowanych koryt rzek i potoków.

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

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, w tym: tereny parków, skwerów, wraz z zagospodarowaniem funkcjonalnie związanym z terenem:

a) ciągi piesze, ścieżki rowerowe,

b) obiekty małej architektury,

c) oświetlenie,

d) urządzenia infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) place zabaw,

b) tereny sportu i rekreacji,

c) cieki wodne,

d) ciągi komunikacyjne.

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: 90 % powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki;

3) nakazuje się zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem obiektów małej architektury, oświetlenia, komunikacji pieszej w postaci pieszych alejek, itp.;

4) nakazuje się dla terenu 2 ZP nasadzenia zielenią zimozieloną, w razie inwestycji budowlanych na terenach 2 UP. Nasadzenia o szerokości 10 m, na stykach z terenami 3 MU;

5) zakazuje się lokalizacji budynków niezwiązanych z obsługą i konserwacją zieleni;

6) parametry zabudowy związanej z obsługą i konserwacją zieleni: wysokość do 5,0 m, budynki o jednej kondygnacji nadziemnej; dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 5^{o} – 45^{o}, kryte dachówką ceramiczną lub betonową, materiałami dachówkopodobnymi, papą; elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;

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

1) przeznaczenie podstawowe: tereny parkingów i garaży oraz urządzenia infrastruktury technicznej związane z zagospodarowaniem i obsługą terenu;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty małej architektury,

b) zieleń urządzona.

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

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

- 1 KS, - do 3,5 m, - zgodnie z rysunkiem planu,

2) dla terenów KS obowiązują następujące wskaźniki:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki;

3) maksymalna wysokość zabudowy: do 4,0 m;

4) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do 15,0 m;

5) dachy:

a) płaskie od 2^{o},

b) o symetrycznym układzie połaci dwu- i wielospadowe (w tym kopertowe) o kącie nachylenia od 12^{o} do 35^{o},

c) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,

d) pokrycia dachów:

- dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne,

- papy bitumiczne, papy termozgrzewalne, materiały rolowe z tworzyw sztucznych i kauczuku, itp,

- dopuszcza się stosowanie blachy trapezowej,

- kolorystyka: szary, brązowy, bordowy, ceglasty;

6) elewacje: tynki, okładziny elewacyjne; kolorystyka dowolna, z wyłączeniem kolorów jaskrawych;

7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych (kiosków, budek, baraków itp.);

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) teren drogi publicznej głównej: **1 KDG** teren drogi publicznej obejmujący fragment terenu drogi (jedna jezdnia) w granicy opracowania;

2) teren drogi publicznej zbiorczej: **1 KDZ;**

3) teren drogi publicznej dojazdowej: **1 KDD.**

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe:

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

2) niezbędna infrastruktura.

3. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

1) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;

2) parkingi;

3) place manewrowe;

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

5) sieci infrastruktury technicznej;

6) przepusty wodne.

4. Ustala się zasady zagospodarowania terenów komunikacji:

1) utrzymuje się przebieg tras istniejących dróg publicznych KDG i KDZ oraz ustala się nowy przebieg drogi dojazdowej KDD na terenie wskazanym do zainwestowania;

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

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

4) w miejscu skrzyżowania infrastruktury komunikacyjnej z ciekami wodnymi należy zapewnić przepływ wód powierzchniowych „Ws", poprzez stosowanie właściwych obiektów inżynieryjnych;

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

§ 20. Dla terenów komunikacji obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) teren drogi klasy **G** – głównej oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDG:**

a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2), w granicach fragmentu pasa drogowego określonego planem,

b) szerokość fragmentu pasa drogowego w zakresie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu: 12,0 ÷ 19,0 (w najszerszym miejscu),

c) szerokości jezdni – nie ustala się,

d) jednostronny chodnik,

e) ograniczenie liczby i częstości zjazdów z drogi wojewódzkiej, przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę,

f) w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację zjazdów z drogi wojewódzkiej;

2) teren drogi klasy **Z** – zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDZ:**

a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2), w granicach planu,

b) szerokość pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu: 14,0 ÷ 22,0 (w najszerszym miejscu),

c) szerokości jezdni – nie ustala się,

d) obustronny chodnik,

3) teren drogi klasy **D** – dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDD:**

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

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 10,0 m,

c) obustronne chodniki lub jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;

§ 21. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej MU – miejsca postojowe należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny, min. 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej i min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;

2) dla terenów zabudowy usługowo produkcyjnej UP – miejsca postojowe należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 2 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej, min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych i min. 5 miejsc postojowych na 100 przewidywanych użytkowników;

3) dla terenów zabudowy produkcyjno – usługowej i magazynowej PU – miejsca postojowe należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej i min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;

4) dla terenów usług oświaty UO – miejsca postojowe należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 3 miejsca postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej i min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;

5) dla terenów usług sportu i rekreacji US – miejsca postojowe należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 3 miejsca postojowe na 500 m^2 powierzchni użytkowej i min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;

6) nakaz realizacji stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, obsługujących tereny usług;

7) nakaz przeznaczenia min. 20% wyznaczonych miejsc parkingowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach UP, PU, UO;

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 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowych, produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej w oparciu o sieć wodociągową oraz z lokalnych ujęć wody;

2) dopuszcza się sukcesywną rozbudowę i modernizację istniejącej sieci wodociągowej (w tym wymianę sieci wodociągowej znajdującej się w złym stanie technicznym);

3) nakazuje się podłączenie terenów przemysłowych do miejskiego systemu wodociągowego;

4) pokrycie zapotrzebowania w wodę w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów; nowo projektowane przewody wodociągowe wyposażyć w hydranty zewnętrzne zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

5) przy budowie, rozbudowie i przebudowie elementów sieci wodociągowych nakazuje się konieczność uwzględnienia zabezpieczenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

6) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej.

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

1) utrzymuje się istniejący zbiorczy system zaopatrzenia w energię elektryczną – poprzez sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe;

2) utrzymuje się istniejący przebieg linii elektroenergetycznych:

a) linii napowietrznych i kablowych niskiego napięcia [nN],

b) linii napowietrznych oraz kablowych oświetlenia ulicznego niskiego napięcia [nN],

c) linii kablowych średniego napięcia [SN] - 20 kV,

d) linii napowietrznych wysokiego napięcia [WN] – 110 kV;

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

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

4) dopuszcza się budowę i rozbudowę nowoprojektowanych linii napowietrznych, linii napowietrznych izolowanych, linii kablowych oraz stacji transformatorowych (szczegółowe ustalenie lokalizacji linii oraz stacji transformatorowych na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji);

5) na całym obszarze objętym planem, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu kontenerowym, słupowym, bądź wbudowanych;

6) dopuszcza się możliwość przebudowy i przełożenia linii elektroenergetycznych.

§ 24. 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.

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

1) dopuszcza się zaopatrzenia w gaz poprzez budowę przyłączy do istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej oraz realizację nowych odcinków sieci gazowej na nowo projektowanych terenach przeznaczonych pod zabudowę;

2) nakazy:

a) budowa, przebudowa i rozbudowa sieci gazowej wyłącznie jako podziemnej,

b) budowa i rozbudowa sieci gazowej, w dostosowaniu do nowego zagospodarowania terenu w powiązaniu z układem komunikacyjnym, w ciągu którego wskazuje się lokalizację tych sieci.

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

1) zaopatrzenie w energię cieplną poprzez:

a) indywidualne i lokalne systemy zaopatrzenia w energię cieplną,

b) zbiorczy system zaopatrzenia w energię cieplną;

2) dopuszcza się budowę magistrali cieplnej, a także ułożenie sieci c.o.;

3) dla zabudowy istniejącej ustala się modernizację i wymiany istniejących systemów grzewczych oraz sukcesywną wymianę przestarzałych źródeł ciepła na nowoczesne i proekologiczne.

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

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

2) nakazuje się prowadzenie sieci linii telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie poza terenami przeznaczonymi pod trasy układu komunikacyjnego, poza granicami linii rozgraniczających dróg i ulic;

3) konieczność umieszczania urządzeń infrastruktury telekomunikacji jako wbudowane w budynkach lub urządzeniach wolnostojących o zminimalizowanych gabarytach i wystroju architektonicznym, lokalizowanie urządzeń stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych niekolidujących z innymi ustaleniami planu;

4) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej nowych operatorów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej i szerokopasmowego internetu.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

§ 28. 1. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu wynosi dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi: MU, KS, UP, PU – 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.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.

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

Przewodnicząca Rady

mgr inż. Jolanta Drozd