

**ZARZĄD MIASTA
PYSKOWICE**

**UCHWAŁA Nr XLIII/405/97
RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH
z dnia 25 listopada 1997 r.**

w sprawie

**MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DZIELNICY PYSKOWICE-PÓŁUDNIE**

Pyskowice, listopad 1997 r.

**UCHWAŁA Nr XLIII/405/97
RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH
z dnia 25 listopada 1997 r.**

w sprawie

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DZIELNICY PYSKOWICE-PÓŁUDNIE**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (jednolity tekst Dz. U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74 z późniejszymi zmianami), art. 7, 8 ust. 1 i 2 oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89 z 1994 r., poz. 415 z późniejszymi zmianami) na wniosek Zarządu Miasta Pyskowice

**RADA MIEJSKA W PYSKOWICACH
U C H W A Ł A**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DZIELNICY PYSKOWICE-PÓŁUDNIE**

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

- ROZDZIAŁ 1:** Przepisy ogólne i dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu
- ROZDZIAŁ 2:** Tereny publiczne
- ROZDZIAŁ 3:** Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska w tym zakaz zabudowy
- ROZDZIAŁ 4:** Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w ramach ochrony wartości kulturowych i krajobrazu
- ROZDZIAŁ 5:** Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów mieszkaniowo-usługowych, położonych w obrębie obszaru objętego planem oraz w poszczególnych zespołach funkcjonalno-przestrzennych
- ROZDZIAŁ 6:** Przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów składów, baz i usług, przemysłu i ośrodków produkcji rolniczej oraz obsługi technicznej
- ROZDZIAŁ 7:** Przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów usługowych
- ROZDZIAŁ 8:** Przeznaczenie oraz zasady urządzania i zagospodarowania terenów zieleni ogrodów i pól uprawnych
- ROZDZIAŁ 9:** Komunikacja jako przestrzeń publiczna
- ROZDZIAŁ 10:** Zasady i warunki podziału terenów na działki
- ROZDZIAŁ 11:** Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
- ROZDZIAŁ 12:** Przepisy końcowe i przejściowe

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne i dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§ 1

1. Plan obejmuje obszar Dzielnicy Pyskowice-Południe położonej na terenie miasta Pyskowice, którego granice określa rysunek planu w skali 1 : 2000.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika.
3. Obszar objęty planem wypełnia przestrzenie położone pomiędzy układem komunikacyjnym jaki stanowią droga krajowa nr 901 Gliwice-Pyskowice i linia kolejowa oraz rzeka Drama.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie:
 - a) zapewnienia rozwoju strefy mieszkaniowo-usługowej z równoczesnym ustaleniem zasad funkcjonowania stref ochrony konserwatorskiej i ekologicznej,
 - b) kształtowania krajobrazu oraz ochrony środowiska przy założeniu ekorozwoju jako podstawy ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływań na środowisko układu drogowo-ulicznego oraz projektowanej w tym rejonie zabudowy mieszkaniowo-usługowej i terenów komercyjnych,
 - c) przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru w sposób zapewniający równowagę pomiędzy strefą mieszkaniowo-usługową i ekologiczną oraz kształtowanie ładu urbanistyczno-architektonicznego. Uzyskanie sprawnej obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu,
 - d) wyznaczenie i określenie zasad wykorzystania terenów umożliwiających rozwój przestrzenny strefy mieszkaniowej oraz działalności usługowej z wykluczeniem przeznaczenia terenów dla funkcji mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego w zakresie ponadnormatywnych emisji szkodliwych związków, hałasu i wibracji oraz zanieczyszczenia wód.
2. Umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny i urządzenia określone na rysunku planu symbolami:

MN	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNw	- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności
MR	- tereny zabudowy zagrodowej
MZ	- tereny zabudowy mieszkaniowej zbiorowej
U	- tereny usług
UK	- tereny usług kultury
UH	- tereny usług handlu
UG	- tereny usług gastronomii
UZ	- tereny usług zdrowia
UO	- tereny usług oświaty
US	- tereny usług sportu
SK	- tereny strefy komercyjnej
ZP	- tereny parków
ZN	- tereny zieleni niskiej
ZI	- tereny zieleni izolacyjnej

ZD	- tereny ogrodów działkowych
RL	- tereny lasów
RZ	- tereny łąk i pastwisk
RO	- tereny upraw ogrodowych
RP	- tereny upraw polowych
RPU	- tereny obsługi produkcji rolnej
W	- tereny wód otwartych
RPZ	- tereny ośrodków produkcji zwierzęcej
BS, P	- tereny baz, składów i przemysłu
EE	- tereny urządzeń energetycznych
EG	- tereny urządzeń gazownictwa
KK	- tereny kolei
KS	- tereny komunikacji samochodowej
G	- tereny ulic głównych
Z	- tereny ulic zbiorczych
L	- tereny ulic lokalnych
D	- tereny ulic dojazdowych
Kx	- tereny komunikacji pieszej i rowerowej

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i określa się przeznaczenie uzupełniające oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 4

W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z zastrzeżeniem podanym w ust. 2 i 3 § 3;
 - a) linie ciągłe należy traktować jako obligatoryjne
 - b) linie przerywane z dopuszczeniem korekt na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów.
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Orientacyjne linie zabudowy.
4. Oznaczenia głównych ciągów pieszych i rowerowych, określające ich orientacyjny przebieg w liniach rozgraniczających dróg i ulic są do uściślenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów.
5. Przystanki kolejowe.
6. Strefy ochronne wokół obiektów chronionych.
7. Obiekty pod ochroną konserwatorską.
8. Obiekty o wartościach kulturowych.
9. Obiekty dysharmonizujące zabudowę.
10. Place wymagające planowego zagospodarowania.
11. Strefa „B”, pośredniej ochrony konserwatorskiej.
12. Strefa „E”, ochrony ekspozycji.
13. Strefa „K”, ochrony krajobrazu
14. Kapliczki i krzyże przydrożne.
15. Stanowiska archeologiczne o znanej lokalizacji.
16. Punkty widokowe.
17. Numery i symbole identyfikacyjne terenów i urządzeń o których mowa w § 3.

§ 5

1. Przebiegi linii rozgraniczających wymienionych w § 4 ust. 1 za wyjątkiem terenów dróg krajowych i wojewódzkich mogą być korygowane podczas realizacji planu wówczas, jeżeli spełnione zostaną równocześnie następujące warunki:
 - 1) korekta obejmuje teren o szerokości nie przekraczającej 20 m., licząc od linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - 2) na dokonanie korekty wyrazi zgodę osoba lub jednostka dysponująca nieruchomością, której korekta dotyczy.
2. Podział terenów mieszkaniowo-usługowych na mniejsze działki, winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej i zachowania innych ustaleń niniejszego planu, a odnoszących się do tego terenu.

§ 6

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych, należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 4 i § 5 z równoczesnym uwzględnieniem innych ustaleń planu.

§ 7

W ramach obszaru objętego planem w stosunku do terenów określonych w § 3, określa się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz warunki dopuszczenia.

§ 8

1. Plan zakłada adaptację i modernizację, oraz przekształcenie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów. Uwzględnia też istniejący stan własności. W ustaleniach planu regulowane są działania powodujące zmianę stanu istniejącego, poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania, przy uwzględnieniu szczególnych zasad ochrony środowiska.
2. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.

§ 9

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) *planie* - należy przez to rozumieć ustalenia dla planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) *Uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Pyskowicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) *przepisach szczególnych i odrębnych* - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
- 4) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, który stanowi integralną część planu i jest załącznikiem do niniejszej Uchwały.
- 5) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
- 6) *przeznaczeniu uzupełniającym* - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe.
- 7) *terenie* - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) *obszarze* - należy przez to rozumieć obszar dla którego sporządzony jest plan miejscowy.

ROZDZIAŁ 2 Tereny publiczne

§ 10

1. Tereny publiczne są przeznaczone dla utrzymania i realizacji zadań publicznych przy założeniu nie naruszania stanu istniejącego terenu o funkcjach publicznych jak drogi krajowe, wojewódzkie i lokalne, tereny usług: kultury, oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji oraz ochrony przeciwpożarowej.
2. Do terenów, o których mowa w § 10 ust. 1 należą:
 - 1) tereny różnego rodzaju usług oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U,KS, 9UK, 10UK,MZ, 12US, 13UO, 15UI,ZP, 16US,KS, 22UK, 37US,ZP, 63UO, 80UZ,
 - 2) tereny przeznaczone dla utrzymania i realizacji różnego rodzaju zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami: 21 ZN,ZP, 36ZN,ZP, 42ZP, 66ZN,US,
 - 3) tereny rezerwowane pod budowę drogi opaskowej i utrzymanie drogi krajowej nr 901, oznaczone na rysunku planu symbolami: 023/Z 1/2, 04G2/2,
 - 4) tereny przeznaczone pod drogi lokalne i dojazdowe oraz ciągi piesze i rowerowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: 01D, 02D, 03L1/2, 05Z1/2, 06D, 07L1/2, 08D, 09D, 010D, 011D, 012DKx, 013L1/2,Kx, 014D,Kx, 015D,Kx, 016D,Kx, 017D,Kx, 018D, 019D,Kx, 020D,Kx, 021D, 022D, 023L1/2, 024D, 025D, 026D, 027D, 028D, 029L1/2, 030D, 031D,Kx, 032D, 033D, 034D, 035D.

ROZDZIAŁ 3

Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska w tym zakaz zabudowy

§ 11

1. Położenie obszaru objętego planem na skraju i w dolinie rzeki Dramy na kierunku głównej inwersji nakazuje utrzymanie i kształtowanie otwartych terenów zielonych.
2. W ramach otwartych terenów zielonych szczególnej ochronie podlegają tereny położone w dolinie rzeki Dramy i jej dopływów.

§ 12

1. Do węzłowego obszaru przyrodniczego Ekologicznego Systemu Ochrony rejonu i miasta, włącza się tereny, dla których ustala się ograniczenia dotyczące zabudowy. Tereny te oznaczone są na rysunku planu symbolami:
 - 116W-rzeka Drama, zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów hydrotechnicznych i mostów.
 - otwarte tereny zieleni i ogrodów działkowych 33ZD, 36ZN,ZP, 66ZN,US, 88ZD,KS, 99RL, 100RP,ZI, 104RP,ZI, 105ZN,RZ, 107RP,ZI, 113ZI, 115RZ,ZI,
2. Do wspomagających przyrodniczy obszar węzłowy, zalicza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 3RO, 84ZP,KS, 86RP, 89RP, 91RP.
3. Dodatkowe elementy układu przyrodniczego stanowić będą tereny zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i różnego rodzaju usługom.
4. Użytkowanie terenów, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów i urządzeń ma mieć miejsce w sposób nie powodujący szkodliwych oddziaływań tych obiektów i urządzeń dla środowiska i zdrowia ludzi.
5. Ustala się zakaz lokalizacji na całym obszarze objętym zmianą planu zakładów i urządzeń o ponadnormatywnej uciążliwości dla środowiska.
6. W stosunku do rzeki Dramy i jej dopływów, ustala się zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków sanitarnych i innych oraz ochronę urządzeń brzegowych.

7. Ustala się, że na granicy terenów o różnym sposobie przeznaczenia, nie zostaną przekroczone normatywne dla tych terenów, poziomy hałasu.

§ 13

1. Uwzględniając potrzeby ochrony zdrowia ludzi środowiska przyrodniczego, funkcjonowania strefy mieszkaniowo-usługowej oraz ustaleń zawartych w § 9 i § 10 określa się następujące ogólne zasady dla całego obszaru objętego planem.
- 1) Zakazy w stosunku do:
 - a) realizacji obiektów budowlanych i urządzeń szkodliwych dla zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego,
 - b) użytkowania terenów i obiektów w sposób szkodliwy dla zdrowia ludzi i środowiska,
 - c) składowania odpadów agresywnych dla środowiska,
 - d) prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód wglebnych i powierzchniowych.
- 2) Realizacja zagospodarowania wymaga zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:
 - a) komunikacji publicznej: ulice, place, parkingi, ścieżki ruchu pieszego, przystanki autobusowe,
 - b) obiektów i urządzeń dla obsługi ludności,
 - c) terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
- 3) Dla uzyskania niskiej emisji do atmosfery określa się:
 - a) ograniczenie wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej korzystających ze spalania nieuszlachetnionego węgla,
 - b) zalecenie stosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i przygotowania posiłków.

ROZDZIAŁ 4

Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w ramach ochrony wartości kulturowych i krajobrazu

§ 14

Tereny i obiekty:

- 1) wód otwartych oznaczone symbolem: 116W,
- 2) lasów i zadrzewień oznaczonych symbolem: 99RL,
- 3) zieleni wzdłuż rzeki Dramy i cieków wodnych - oznaczone symbolami: 36ZN,ZP, 66ZN,US, 105ZN,RZ.

§ 15

Ochrona terenów wymienionych w § 14, polega na zakazie ich likwidacji, lokalizacji obiektów i urządzeń naruszających skalę chronionego krajobrazu.

§ 16

Dla ochrony wartości wynikających z jednorodnych cech architektonicznych, wprowadza się nakaz budowy obiektów o podobnym charakterze oraz stosowanie wpisanych w krajobraz jednolitych przykryć dachowych.

§ 17

1. W zakresie stref ochrony konserwatorskiej oraz ochrony ekspozycji i krajobrazu określa się:
 - 1) strefę „B”- pośredniej ochrony konserwatorskiej, której granice ustalono na rysunku planu. Na terenie strefy „B” obowiązuje rygor utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania zabytkowej zabudowy oraz innych historycznych elementów krajobrazu kulturowego (np. kaplice, krzyże przydrożne, aleje, zabytkowe obiekty przemysłu i techniki),

- 2) strefę „E” ochrony ekspozycji zabytkowych zespołów (sylwety, dominanty), której zasięg określono na rysunku planu. Na terenie strefy „E”, obowiązuje wymóg dostosowania skali i formy nowej zabudowy do historycznego otoczenia, z zachowaniem i podkreśleniem istniejących linii widokowych lub też ewentualnie całkowity zakaz wprowadzania nowej zabudowy lub wysokich zadrzewień,
 - 3) strefę „K”- ochrony krajobrazu, której zasięg oznaczono na rysunku planu. Na terenie strefy „K” zaleca się ochronę zarówno elementów zabudowy jak i elementów środowiska przyrodniczego (np. starodrzew, parki),
 - 4) stanowiska archeologiczne, które określono na rysunku planu. W rejonie stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg nadzoru archeologicznego nad wszystkimi pracami ziemnymi związanymi z inwestycjami (zmiana nawierzchni, prowadzenie i remonty podziemnych sieci, wykopy fundamentów i inne).
2. Wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej, ma na celu ochronę, utrzymanie i zachowanie najwartościowszych elementów zabytkowych i kulturowo-krajobrazowych. Nie wyklucza to wprowadzania nowych funkcji, nowej zabudowy lub modernizacji starej zabudowy- jednakże z zachowaniem wymogów konserwatorskich.

§ 18

1. W zakresie pozostałych elementów na rysunku planu określono:

- 1) lokalizację obiektów pod ochroną konserwatorską,
- 2) lokalizację obiektów o wartościach kulturowych,
- 3) obiekty dysharmonizujące zabudowę,
- 4) place wymagające planowego zagospodarowania,
- 5) kapliczki i krzyże przydrożne
- 6) punkty widokowe.

2. W zakresie obiektów określonych w ust. 1 pkt. 1) i 2) podaje się:

1) wykaz obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej:

-ul. Czereśniowa 2, 2a, 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a, 10, 10a, 12, 12a, 14, 14a, 16, 16a, 18, 18a, 20, 20a.
-ul. Kolejowa 2, 4, 6, 8 z budynkiem gospodarczym, -ul. Kościuszki 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 27, 29, 31, 33, -ul. Ogrodowa 13, -ul. Okrzei 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, -ul. Oświęcimska 1a, 1, 2, 3a, 3, 5a, 5, 6, 7a, 7, 8, 9a, 9, 10, 11a, 11, 12, 13a, 13, 14, 15a, 15, 16, 18, 20, 24, 28, -ul. Sikorskiego 1, 3, 12, 25, 31, 39, 41, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 67a, 69, 69a, 71, 71a, 72, 73, 73a, -ul. Sikorskiego 83 z budynkiem gospodarczym, -ul. Słowackiego 5, 7, 13, 13a, 15, 15a, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28, -ul. Wolności-budynek stacji PKP wraz z dwoma budynkami gospodarczymi, -ul. Wolności 1, 2, 3, 3a, 4, 5, 6 z zabudowaniami gospodarczymi, -ul. Wolności 6a, 12, -zachodnia część budynku usytuowanego równolegle do torów, naprzeciw nr 1, 3 i 3a wraz z budynkiem gospodarczym, -Plac Żwirki i Wigury 1, 1a, 2, 2a, 3, 3a, 4, 4a, 5, 5a, 6, 6a, 7, 7a, 8, 8a, 9, 9a, 10, 10a, 11, 11a, 12, 12a,

2) wykaz obiektów o wartościach kulturowych:

-ul. Czereśniowa 1, 3, 5, -ul. Kościuszki 21, -ul. Lipowa 1, 3, 5, -ul. Nad Łakami 1, 2, 3, 4, 5, -ul. Ogrodowa 1, 4, 7, 8, 16, -ul. Oświęcimska 21, 21a, 23, 23a, 25, 25a, 27, 27a, -ul. Podłębie 1, 2, 3, 4, -ul. Słowackiego 3, -ul. Sikorskiego 2, 6, 7, 8, 11(bud. gosp.), 11a, 14, 15(bud. gosp.), 16, 18, 28, 34, 44, 48, 50, 56, 60, 62, 62a, 64, 64a, -budynek przy skrzyżowaniu -ul. Sikorskiego i ul. Nad Basenem, -ul. Traugutta 1, 13 (szkoła), 15, 17, 18, 20, 20a, 21, 23, 27, 29, 60, 62, 64, 66, 77, 79, 81, 89, 91, -ul. Wolności 7, 8, 9, 10 z budynkiem gospodarczym, -ul. Wolności 11, 14, 15, 17, 19, 21, 23.

§ 19

Zalecane działanie, w obrębie strefy „B”, „E” i „K” oraz całego układu urbanistycznego dzielnicy:

- zachowanie układu urbanistycznego dzielnicy (układ planu, podziały parcelacyjne, zadrzewienia, lokalizacja i zasada kształtowania zabudowy, skala i charakter architektury poszczególnych obiektów),
- dla zabudowy przy ul. Oświęcimskiej, Szczęść Boże, Okrzei, Sikorskiego (nr 49-73), zakaz zwiększania wysokości budynków wraz z częściami gospodarczymi; zachowanie kształtów i pokrycia dachów (w tym facjat). Dla pozostałej zabudowy szeregowej-mieszkaniowej istnieje możliwość przebudowy budynków gospodarczych zlokalizowanych na zapleczu działek pod warunkiem: rozbudowa winna być nie wyższa niż poziom kalenicy budynku frontowego, dach symetryczny o kącie nachylenia połaci jak w budynku głównym. Ochronie podlega wygląd elewacji frontowych (kształt i rozmieszczenie otworów okiennych, detal i inne).
Zalecane pokrycia dachów-dachówka ceramiczna karpiówka układana w „koronkę”.
- ochrona i zachowanie zabytkowych budynków, wszelkie działania adaptacyjne, modernizacyjne, remontowe obiektów objętych ochroną konserwatorską winny być opiniowane przez Wojewódzkiego Konserwatora zabytków, wszelkie uzgodnienia prac nie wpływające w sposób zasadniczy na wygląd zewnętrzny obiektów, winny odbywać się w Urzędzie Miasta-Wydział Architektury,
- w miarę możliwości utrzymanie wolnostojącej zabudowy gospodarczej zlokalizowanej na tyłach budynków mieszkalnych (ul. Sikorskiego, Kolejowa, Wolności), proponowana adaptacja na garaże lub warsztaty rzemieślnicze,
- zachowanie i ochrona zespołu zabudowań kolejowych,
- nowa zabudowa mieszkaniowa winna kontynuować charakter zabudowy dzielnicy (podziały parcelacyjne, skala zabudowy),
- w miarę możliwości zmiana formy dysharmonizującego budynku przy ul. Kościuszki,
- konieczne zagospodarowanie placu będącego zakończeniem ul. Słowackiego (wprowadzenie elementów małej architektury, zaprojektowanie nawierzchni),
- utrzymanie charakteru zabudowy placu Żwirki i Wigury (wprowadzenie oświetlenia i innych elementów małej architektury),
- utrzymanie charakteru placu dworcowego, odtworzenie fontanny na zieleńcu,
- ochrona obsadzeń ul. Wolności,
- zmiany formy ogrodzenia przy warsztatach kolejowych na ul. Wolności,
- likwidacja szpecących współczesnych bram i ogrodzeń przy posesjach na ul. Wolności,
- zakaz lokalizacji anten satelitarnych na elewacjach frontowych i bocznych budynków,
- w miarę możliwości likwidacja skrzynek przyłączy gazowych na elewacjach frontowych.

ROZDZIAŁ 5

Przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów mieszkaniowo-usługowych, położonych w obrębie obszaru objętego planem oraz w poszczególnych zespołach funkcjonalno-przestrzennych.

§ 20

1. Ustalenia dla terenów mieszkaniowo-usługowych oznaczonych symbolami: MN, MNw, MZ, MR, MN,U, MR,U, położonych w obrębie obszaru objętego planem:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe-związane z utrzymaniem, adaptacją i modernizacją oraz uzupełnieniem na wolnych terenach zabudowy mieszkaniowej o charakterze ekstensywnym,
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
 - zabudowa gospodarcza,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - urządzenia komunikacyjne (dojazdy, miejsca postojowe, dojścia piesze),
 - usługi komercyjne i inne.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) utrzymanie, modernizacja i rozbudowa istniejącej zabudowy:

- adaptacja, modernizacja i rozbudowa, przy zachowaniu dotychczasowego układu urbanistycznego,
- uzupełnienia istniejących ciągów zabudowy, zabudowaniami o podobnym charakterze,
- dla jednego obiektu jednorodzinnego, minimalna działka o pow. 600 m².
Powierzchnia zabudowana działki nie powinna przekraczać 50%, z warunkiem utrzymania 40% pow. działki jako zieleni biologicznie czynna. W przypadku wymiany lub modernizacji istniejącej zabudowy, uzupełniania istniejącego ciągu zabudowy, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni działki oraz przekroczenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy do 60%, z warunkiem utrzymania 30% pow. działki jako zieleni biologicznie czynna,
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 3,0 kondygnacji nadziemnych = 11,0 m., łącznie z użytkowymi poddaszami, liczona do kalenicy dachu od poziomu gruntu,
- preferowane formy dachów, dwuspadowe symetryczne z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 1,5 kondygnacji nadziemnych = 9,0 m., łącznie z użytkowymi poddaszami, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu. Preferowane formy dachów symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem jednospadowych o kącie pochylenia od 15° do 30° lub o formach zbliżonych do budynków mieszkalnych,
- w ramach uzupełnień istniejącej zabudowy, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich o ile wymaga tego utrzymanie jednolitego charakteru danego zespołu urbanistycznego,
- do czasu realizacji oczyszczalni grupowej, lub jako alternatywne, stosowanie sprawnych, lokalnych rozwiązań dla odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- główne kierunki uzbrojenia terenów od strony drogi 01-Z1/2,KX i ulicy 04-L1/2,KX.

4) Zakazy:

- zabudowa działki powyżej 40 % ogólnej powierzchni,
- realizacja obiektów kubaturowych bez uprzedniego uzbrojenia terenu, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
- lokalizacja obiektów i prowadzenie działalności uciążliwych dla środowiska i terenów otaczających.

5) W ramach przeznaczenia o którym mowa w pkt. 1 i 2, możliwa jest realizacja usług w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej na wydzielonych działkach z przeznaczeniem całej działki wraz z budynkiem na cele usługowe, jak również możliwa jest realizacja usług wbudowanych lub odrębnych obiektów usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, przy zachowaniu następujących wymogów:

- lokalizacja usług nie może powodować szkodliwych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska oraz zmiany charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki (szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne w odniesieniu do obiektów usługowych, gabarytem i formą nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej jak określono w pkt. 2 i 3),
- wysokość zabudowy usługowej do 9,0 m powyżej poziomu gruntu, licząc do kalenicy dachu,
- w obrębie budownictwa wielorodzinnego, zakaz ograniczania powierzchni zieleni.
Dopuszcza się wymianę dachów na symetryczne dwuspadowe z możliwością wykorzystania poddaszy na cele mieszkalne oraz wykorzystania pomieszczeń mieszkalnych na nieuciążliwe usługi.

b) nowa zabudowa mieszkaniowa:

uzupełnienia nową zabudową przy zachowaniu następujących parametrów:

- dla jednego obiektu działka 400-800 m², z warunkiem utrzymania 40% jej powierzchni z zielenią biologicznie czynną,
- maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji z użytkowymi poddaszami,
- zaleca się stosowanie symetrycznych dwuspadowych dachów z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 1,5 kondygnacji nadziemnych = 9,0 m., łącznie z użytkowymi poddaszami, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu. Preferowane formy dachów symetryczne dwuspadowa z dopuszczeniem jednospadowych o kącie pochylenia od 15° do 30° lub o formach zbliżonych do budynków mieszkalnych,

c) usługi komercyjne i inne przy zachowaniu następujących wymogów:

- lokalizacja usług nie może powodować szkodliwych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska oraz zmiany otoczenia i obniżenia jego estetyki (szczególnie staranne rozliczenia architektoniczne w odniesieniu do obiektów usługowych, gabarytem i formą nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej),
- wysokość zabudowy do 7,0 m. liczona do kalenicy dachu od poziomu gruntu,
- min 30%, pow. działki z zielenią biologicznie czynną,
- zapewnienie niezbędnych miejsc postojowych w granicach działki.

2. W ramach przeznaczenia terenów o których mowa w ust. 1, możliwa jest realizacja usług w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej na wydzielonych działkach z przeznaczeniem całej działki wraz z budynkiem na cele usługowe, jak również możliwa jest realizacja pomieszczeń lub odrębnych obiektów usługowych, pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych oraz nie naruszania zasad ochrony środowiska w tym w stosunku do działek sąsiednich.
3. Dla obiektów i terenów przewidzianych do ochrony konserwatorskiej należy stosować zasady ustalone w rozdziale 4, § 16, § 17, § 18 i § 19.
4. Grupowanie terenów mieszkaniowo-usługowych w zespołach funkcjonalno-przestrzennych w nawiązaniu do obsługi komunikacyjnej, określone zostało w § 21.
5. Ustalenia dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zawarte w § 20 i § 21, należy traktować łącznie.

§ 21

1. Ustalenia dotyczące położenia terenów mieszkaniowo-usługowych w poszczególnych zespołach funkcjonalno-przestrzennych w nawiązaniu do obsługi komunikacyjnej:

- 1) Tereny oznaczone symbolami: 4 MN,U, 5MN,U, 6MN,U, 7MN,U, stanowią zespół dla którego, określa się zasady obsługi komunikacyjnej poprzez ulice oznaczone symbolami: 03L1/2, 027D, 028D, 029L1/2, przy zachowaniu parametrów podanych w rozdz. 9.
- 2) Tereny oznaczone symbolami: 27MN,U, 28MN,U, 30MN,U, 31MN,U, 57MN,U, 64MN,U, 65MN,U, 69MN,U, 70MN,U, 71MN,U stanowią zespół, dla którego, określa się zasady obsługi komunikacyjnej, poprzez ulice oznaczone symbolami: 01D, 03L1/2, 07L1/2Kx, 08D, 012DKx, przy zachowaniu parametrów podanych w rozdz. 9.
- 3) Tereny oznaczone symbolami: 11MN,U, 14MN,U, 17MN,U, 18MN,U, 19MN,U, 20MN,U, 24MN,U, 25MN,U, 26MN,U, 110MN,U stanowią zespół, dla którego, określa się zasady obsługi komunikacyjnej, poprzez ulice oznaczone symbolami: 03L1/2, 013L1/2,Kx, 023Z1/2, 024D, 025D, 030D, 031D,Kx, przy zachowaniu parametrów podanych w rozdz. 9.
- 4) Tereny oznaczone symbolami: 23MNw, 23aMNw, 53MNw, 59MNw, 62MNw, 82MNw, 85MNw, stanowią zespół, dla którego, określa się zasady obsługi

- komunikacyjnej, poprzez ulice oznaczone symbolami: 07L1/2,Kx, 08D, 025D, przy zachowaniu parametrów podanych w rozdz. 9.
- 5) Tereny oznaczone symbolami: 50MN,U, 51MN,U,RO, 52MN,U, 54MN,U, 55MN,U, 56MN,U, 58MN,U, 60MN,U, 61MN,U, 77MN,U, 79MN,U, 83MN,U, stanowią zespół, dla którego określa się zasady obsługi komunikacyjnej, poprzez ulice oznaczone symbolami: 03L1/2, 08D, 09D, 010D, 011D, 012D,Kx, przy zachowaniu parametrów podanych w rozdz. 9.
- 6) Tereny oznaczone symbolami: 34MN,U, 34aMN,U, stanowią zespół, dla którego określa się zasady obsługi komunikacyjnej, poprzez ulice oznaczone symbolami: 017D,Kx, 018D, 023Z1/2, 024D, przy zachowaniu parametrów podanych w rozdz. 9.
- 7) Tereny oznaczone symbolami: 87MR,MN,U, 92MR,MN,U, 97MN,MR,U, 98MR,MN,U, 101MR,U, 102MN,MR,U, stanowią zespół, dla którego określa się zasady obsługi komunikacyjnej, poprzez ulice oznaczone symbolami: 07L1/2,Kx, 013L1/2,Kx, 023L1/2, 032D, 033D, 034D, 035D, przy zachowaniu parametrów podanych w rozdz. 9.
- 8) Tereny oznaczone symbolami: 32MN,U, 35MN,U, 38MN,U, 39MN,U, 40MN,U, 41MN,U, 43MN,U, 44MN,U, 45MN,U, 46MN,U, 47MN,U, 48MN,U, 96MN,U, 103MN,U, stanowią zespół, dla którego określa się zasady obsługi komunikacyjnej, poprzez ulice oznaczone symbolami: 013L1/2,Kx, 019D,Kx, 020DKx, 016D,Kx, 017DmKx, 021D, 022D, 014DmKx, 014DmKx, 023L1/2, 032D, 07L1/2,Kx, przy zachowaniu parametrów podanych w rozdz. 9.
- 9) Tereny oznaczone symbolami: 74MN,U, 75MN,U, 81MR,U, 106MN,U, 108MN,U, stanowią zespół, dla którego określa się zasady obsługi komunikacyjnej, poprzez ulice oznaczone symbolami: 03L1/2, 05Z1/2, 06D, przy zachowaniu parametrów podanych w rozdz. 9.
2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania dla terenów podanych w ust. 1, zawarte są w § 20.
3. Ustalenia dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zawarte w § 20 i § 21, należy traktować łącznie.

ROZDZIAŁ 6

Przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów składów, baz i usług, przemysłu i ośrodków produkcji rolniczej oraz obsługi technicznej

§ 22

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1U,KS, 2RPU, 8SBP, 73SB i 112P ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - składy, magazyny, bazy, różnego rodzaju usługi i przemysł,
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - urządzenie infrastruktury technicznej,
 - urządzenie komunikacyjne (dojazdy, miejsca postojowe, dojścia piesze),
 - usługi publiczne,
 - zieleni urządzona i elementy małej architektury,
 - 3) Warunek adaptacji, modernizacji istniejących obiektów oraz lokalizacji nowych urządzeń i obiektów dla terenów o których mowa w ust.1 jest spełnienie następujących zasad zabudowy i zagospodarowania:
 - a) dostosowanie do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego określonych w pkt. 1 i 2,
 - b) utrzymanie istniejących, adaptacja i modernizacja oraz realizacja nowych obiektów winna odpowiadać wymogom funkcjonalnym, estetycznym i sanitarnym, właściwym dla miejsca lokalizacji,
 - c) zakaz składowania wszelkiego rodzaju odpadów oraz prowadzenia działalności uciążliwej dla środowiska w tym szczególnie wymogi dot. ochrony ujęć wody pitnej,

- d) zabudowa o wysokości do 3 kondygnacji z zaleceniem stosowania dwuspadowych symetrycznych dachów,
 - e) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w ramach posiadanej działki.
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 określa się zasady obsługi komunikacyjnej, poprzez ulice oznaczone symbolami: 02D, 03L1/2, 023Z1/2, 04G2/2, 026D, 029L1/2, przy zachowaniu parametrów podanych w rozdz. 9.

§ 23

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 93UR, 94RPU ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

-składy, magazyny, bazy, różnego rodzaju usługi i przemysł,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

-urządzenie infrastruktury technicznej,
-urządzenie komunikacyjne (dojazdy, miejsca postojowe, dojścia piesze),
-usługi publiczne,
-zieleni urządzona i elementy małej architektury,

3) Warunek adaptacji, modernizacji istniejących obiektów oraz lokalizacji nowych urządzeń i obiektów dla terenów o których mowa w ust. 1 jest spełnienie następujących zasad zabudowy i zagospodarowania:

- a) dostosowanie do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego określonych w pkt. 1 i 2,
- b) utrzymanie istniejących, adaptacja i modernizacja oraz realizacja nowych obiektów winna odpowiadać wymogom funkcjonalnym, estetycznym i sanitarnym, właściwym dla miejsca lokalizacji,
- c) zakaz składowania wszelkiego rodzaju odpadów oraz prowadzenia działalności uciążliwej dla środowiska w tym szczególnie wymogi dot. ochrony ujęć wody pitnej,
- d) zabudowa o wysokości do 3 kondygnacji z zaleceniem stosowania symetrycznych dachów dwuspadowych,
- e) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w ramach posiadanej działki.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 określa się zasady obsługi komunikacyjnej, poprzez ulice oznaczone symbolami: 04G2/2, 033D, 035D, przy zachowaniu parametrów podanych w rozdz. 9.

§ 24

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 95RPZ ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

-składy, magazyny, bazy, różnego rodzaju usługi i przemysł,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

-urządzenie infrastruktury technicznej,
-urządzenie komunikacyjne (dojazdy, miejsca postojowe, dojścia piesze),
-usługi publiczne,
-zieleni urządzona i elementy małej architektury,

3) Warunek adaptacji, modernizacji istniejących obiektów oraz lokalizacji nowych urządzeń i obiektów dla terenów o których mowa w ust. 1 jest spełnienie następujących zasad zabudowy i zagospodarowania:

- a) dostosowanie do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego określonych w pkt. 1 i 2,
- b) utrzymanie istniejących, adaptacja i modernizacja oraz realizacja nowych obiektów winna odpowiadać wymogom funkcjonalnym, estetycznym i sanitarnym, właściwym dla miejsca lokalizacji,
- c) zakaz składowania wszelkiego rodzaju odpadów oraz prowadzenia działalności uciążliwej dla środowiska w tym szczególnie wymogi dot. ochrony ujęć wody pitnej,

- d) zabudowa o wysokości do 3 kondygnacji z zaleceniem stosowania symetrycznych dwuspadowych dachów,
 - e) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w ramach posiadanej działki.
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 określa się zasady obsługi komunikacyjnej, poprzez ulice oznaczone symbolami: 07L1/2,Kx, 033D, przy zachowaniu parametrów podanych w rozdz. 9.

§ 25

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 72EG, 76EE, 109NO ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - składy, magazyny, bazy, różnego rodzaju usługi i przemysł,
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - urządzenie infrastruktury technicznej,
 - urządzenie komunikacyjne (dojazdy, miejsca postojowe, dojścia piesze),
 - usługi publiczne,
 - zieleń urządzona i elementy małej architektury
 - 3) Warunek adaptacji, modernizacji istniejących obiektów oraz lokalizacji nowych urządzeń i obiektów dla terenów o których mowa w ust. 1 jest spełnienie następujących zasad zabudowy i zagospodarowania:
 - a) dostosowanie do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego określonych w pkt. 1 i 2,
 - b) utrzymanie istniejących, adaptacja i modernizacja oraz realizacja nowych obiektów winna odpowiadać wymogom funkcjonalnym, estetycznym i sanitarnym, właściwym dla miejsca lokalizacji,
 - c) zakaz składowania wszelkiego rodzaju odpadów oraz prowadzenia działalności uciążliwej dla środowiska w tym szczególnie wymogi dot. ochrony ujęć wody pitnej,
 - d) zabudowa o wysokości do 3 kondygnacji,
 - e) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w ramach posiadanej działki.
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 określa się zasady obsługi komunikacyjnej, poprzez ulice oznaczone symbolami: 01D, 05Z1/2, 06D, przy zachowaniu parametrów podanych w rozdz. 9.

ROZDZIAŁ 7

Przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów usługowych

§ 26

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 67U, 68UH,UG, 90UH,UG,KS, 114SE, ustala się:
- 1) Przeznaczenia podstawowe:
 - usługi handlu, gastronomii, zaplecza komunikacji samochodowej oraz różnego rodzaju działalności komercyjnej,
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - urządzenie infrastruktury technicznej,
 - urządzenie komunikacyjne (dojazdy, miejsca postojowe, dojścia piesze),
 - usługi publiczne,
 - zieleń urządzona i elementy małej architektury,
 - 3) Warunek adaptacji, modernizacji istniejących obiektów oraz lokalizacji nowych urządzeń i obiektów dla terenów o których mowa w ust. 1 jest spełnienie następujących zasad zabudowy i zagospodarowania:
 - a) dostosowanie do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego określonych w pkt. 1 i 2,

- b) utrzymanie istniejących, adaptacja i modernizacja oraz realizacja nowych obiektów winna odpowiadać wymogom funkcjonalnym, estetycznym i sanitarnym, właściwym dla miejsca lokalizacji,
 - c) zakaz składowania wszelkiego rodzaju odpadów oraz prowadzenia działalności uciążliwej dla środowiska w tym szczególnie wymogi dot. ochrony ujęć wody pitnej,
 - d) zabudowa o wysokości do 3 kondygnacji z zaleceniem stosowania symetrycznych dwuspadowych dachów,
 - e) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w ramach posiadanej działki.
2. Dla terenów o których mowa w ust.1 określa się zasady obsługi komunikacyjnej, poprzez ulice oznaczone symbolami: 03L1/2, 04G2/2, 05Z1/2, 013L1/2Kx, 035D, przy zachowaniu parametrów podanych w rozdz. 9.

§ 27

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 9UK, 10UK,MZ, 13UO, 15UI, 22UK, 63UO, 80UZ, ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - usługi kultury w obiekty sakralne, usługi oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, usługi inne w tym lecznice zwierząt i straż pożarna,
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - urządzenie infrastruktury technicznej,
 - urządzenie komunikacyjne (dojazdy, miejsca postojowe, dojścia piesze),
 - usługi publiczne,
 - zieleni urządzona i elementy małej architektury,
 - 3) Warunek adaptacji, modernizacji istniejących obiektów oraz lokalizacji nowych urządzeń i obiektów dla terenów o których mowa w ust.1 jest spełnienie następujących zasad zabudowy i zagospodarowania:
 - a) dostosowanie do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego określonych w pkt.1 i 2,
 - b) utrzymanie istniejących, adaptacja i modernizacja oraz realizacja nowych obiektów winna odpowiadać wymogom funkcjonalnym, estetycznym i sanitarnym, właściwym dla miejsca lokalizacji,
 - c) zakaz składowania wszelkiego rodzaju odpadów oraz prowadzenia działalności uciążliwej dla środowiska w tym szczególnie wymogi dot. ochrony ujęć wody pitnej,
 - d) zabudowa o wysokości do 3 kondygnacji z zaleceniem stosowania symetrycznych dwuspadowych dachów,
 - e) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w ramach posiadanej działki.
2. Dla terenów o których mowa w ust.1 określa się zasady obsługi komunikacyjnej, poprzez ulice oznaczone symbolami: 03L1/2, 06D, 08D, 013L1/2,Kx, 025D, 029L1/2, przy zachowaniu parametrów podanych w rozdz. 9.

§ 28

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 12US, 16US,KS, 37US,ZP, ustala się:
- 1) Przeznaczenia podstawowe:
 - usługi z zakresu sportu, rekreacji i wypoczynku,
 - 2) Przeznaczenia uzupełniające:
 - miejsca postojowe,
 - zieleni urządzona,
 - 3) Warunkiem adaptacji, modernizacji istniejących obiektów oraz lokalizacji nowych urządzeń i obiektów dla terenów o których mowa w ust.1 jest spełnienie następujących zasad zabudowy i zagospodarowania:

- a) dostosowanie do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego określonych w pkt.1 i 2,
 - b) utrzymanie istniejących, adaptacja i modernizacja oraz realizacja nowych obiektów winna odpowiadać wymogom funkcjonalnym, estetycznym i sanitarnym, właściwym dla miejsca lokalizacji,
 - c) zakaz składowania wszelkiego rodzaju odpadów oraz prowadzenia działalności uciążliwej dla środowiska w tym szczególnie wymogi dot. ochrony ujęć wody pitnej,
 - d) zabudowa o wysokości do 3 kondygnacji z zaleceniem stosowania symetrycznych dwuspadowych dachów,
 - e) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w ramach posiadanej działki.
2. Dla terenów o których mowa w ust.1 określa się zasady obsługi komunikacyjnej, poprzez ulice oznaczone symbolami: 03L1/2, 013L1/2,Kx, 031D,Kx, 025D, przy zachowaniu parametrów podanych w rozdz. 9.

ROZDZIAŁ 8

Przeznaczenie oraz zasady urządzania i zagospodarowania terenów zieleni, ogrodów i pól uprawnych

§ 29

Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 21ZN,ZP, 36ZN,ZP, 42ZP, 84ZP,KS, s115RZ,ZI.

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zielen parkowa, zielen niska i izolacyjna,
- b) zielen publiczna,

2) Przeznaczenia uzupełniające:

- małe usługi,
- sieci i urzadzania uzbrojenia terenu,
- urzadzania komunikacyjne (parkingi, dojścia piesze),
- obiekty małej architektury.

3) Zasady urządzania i zagospodarowania terenów:

- a) adaptacja i przebudowa istniejącej zieleni celem przystosowania do pełnienia przypisanej funkcji, w oparciu o kompleksowe opracowania,
- b) zakaz lokalizacji obiektów i parkingów naruszających skalę zespołu zieleni i zajmujących więcej aniżeli 20% ogólnej powierzchni działki.

§ 30

Przeznaczenia oraz zasady urządzania i zagospodarowania terenów, oznaczonych symbolami: 66ZN, US, 99RL, 105ZN, RZ, 113ZI.

1) Przeznaczenia podstawowe:

- zielen niska, ogrody, lasy i łąki oraz zielen izolacyjna,

2) Przeznaczenia uzupełniające:

- zielen publiczna,
- sieci i urzadzania uzbrojenia terenu,
- sport i rekreacja,
- urzadzania komunikacyjne (dojazdy do usług, ciągi piesze),
- obiekty małej architektury.

3) Zasady urządzania i zagospodarowania terenów:

- a) adaptacja i przebudowa istniejącej zieleni,
- b) zakaz likwidacji terenów zieleni i ograniczenie urzadzzeń i obiektów nie stanowiących przeznaczenia podstawowego do 15% ogólnej powierzchni zieleni.

§ 31

Przeznaczenie oraz zasady urządzania i zagospodarowania terenów, oznaczonych symbolami: 3RO, 33ZD, 78ZD, 88ZD, KS.

1) Przeznaczenia podstawowe:

-ogrody działkowe i ogrody przydomowe,

2) Przeznaczenia uzupełniające:

- a) obiekty związane z obsługą zespołów oraz sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
- b) małe obiekty kubaturowe w formie altan, budynków pomocniczych,
- c) parkingi i przejścia piesze.

3) Zasady urządzania i zagospodarowania terenów:

- a) obiekty kubaturowe o wysokości 1 kondygnacji i pow. zabudowy nie przekraczającej 15% ogólnej pow. działki,
- b) zakaz składowania odpadów oraz prowadzenia uciążliwej działalności gospodarczej.

§ 32

Dla terenów oznaczonych symbolami: 86RP, 89RP, 91RP, ustala się:

1) Przeznaczenia podstawowe:

-pola uprawne,

2) Przeznaczenia uzupełniające:

- a) zabudowa gospodarcza i mieszkaniowa,
- b) ciągi uzbrojenia terenu,
- c) zieleń izolacyjna towarzysząca pasom drogowo-ulicznym, oznaczonym symbolami: 013L1/2, Kx, 033D, 034D, 035D,

3) Zasady urządzania i zagospodarowania terenów:

- a) zakaz zmiany przeznaczenia więcej niż 20% ogólnych powierzchni działek,
- b) zakaz prowadzenia produkcji rolnej, uciążliwej w stosunku do sąsiednich terenów mieszkaniowych.

§ 33

Dla terenów oznaczonych symbolami: 100RP, ZI, 104RP, ZI, i 107RP, ZI ustala się:

1) Przeznaczenia podstawowe:

-użytki rolne,

2) Przeznaczenia uzupełniające:

- a) sieci uzbrojenia terenu,
- b) dojazdy do pól,

3) Zasady urządzania i zagospodarowania terenów:

- a) zakaz likwidacji,
- b) zakaz prowadzenia uciążliwej produkcji w stosunku do zabudowy mieszkalnej.

ROZDZIAŁ 9

Komunikacja jako przestrzeń publiczną

§ 34

Drogi główne oznaczone symbolem 04G2/2.

1) Przeznaczenia podstawowe:

-droga krajowa nr 901, główna,

2) Przeznaczenia uzupełniające:

- ciągi piesze i rowerowe,
- ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu.

3) Nakazy i dopuszczenia:

- linie rozgraniczające o szerokości 50 m.,
- linie zabudowy minimum 35 m. liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni,

4) Zakazy:

-naruszenie linii rozgraniczających i zabudowy.

§ 35

Drogi i ulice zbiorcze oznaczone symbolami: 05Z1/2 i 023Z1/2.

1) Przeznaczenia podstawowe:

-drogi i ulice zbiorcze dla obsługi rejonu, miasta i dzielnicy,

2) Przeznaczenia uzupełniające:

-ciagi piesze i rowerowe,

-ciagi i uzbrojenia terenu,

3) Nakazy i dopuszczenia:

-linie rozgraniczające o szerokości 35,0 m.,

-minimalne linie zabudowy 35,0 m. liczone dla nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni.

4) Zakazy:

-naruszenie linii rozgraniczających i linii zabudowy.

§ 36

Drogi i ulice lokalne oznaczone symbolami: 03L1/2, 07L1/2, 013L1/2Kx, 023L1/2, 029L1/2.

1) Przeznaczenia podstawowe:

-ulice lokalne dla obsługi miasta i dzielnicy,

2) Przeznaczenia uzupełniające:

-ciagi piesze i rowerowe,

-ciagi i urządzenia uzbrojenia terenu,

3) Nakazy i dopuszczenia:

-linie rozgraniczające o szerokości 35,0 m.,

-linie zabudowy minimum 15,0 m. liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni,

-na terenach ogrodzonych cofnięcie bram wjazdowych na odległość 5,0 m. od linii rozgraniczających (ogrodzeń),

4) Zakazy:

-naruszenie linii rozgraniczających i linii zabudowy.

§ 37

Drogi i ulice dojazdowe oznaczone symbolami: 01D, 02D, 06D, 08D, 09D, 010D, 011D, 012D,Kx, 014D,Kx, 015D,Kx, 016D,Kx, 017D,Kx, 018D, 019D,Kx, 020D,Kx, 021D, 022D, 024D, 025D, 026D, 027D, 028D, 030D,Kx, 032D, 033D, 034D, 035D.

1) Przeznaczenia podstawowe:

-drogi i ulice dojazdowe dla obsługi terenów w obrębie dzielnicy,

2) Przeznaczenia uzupełniające:

-ciagi piesze i rowerowe,

-ciagi i urządzenia uzbrojenia terenu.

3) Nakazy i dopuszczenia:

-linie rozgraniczające o szerokości 8-12,0 m.,

-linie zabudowy 10-15,0 m. liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni,

-na terenach ogrodzonych cofnięcie bram wjazdowych na odległość 5,0 m. od linii rozgraniczających (ogrodzeń),

4) Zakazy:

-naruszenie linii rozgraniczających i linii zabudowy.

§ 38

Tereny kolejowe oznaczone symbolem: 111 KK.

1) Przeznaczenie podstawowe:

- tereny i urządzenia kolejowe,
- 2.) Przeznaczenie uzupełniające:
 - obiekty i urządzenia dla obsługi ruchu pasażerskiego i towarowego oraz obiekty magazynowo-składowe.
- 3.) Nakazy i dopuszczenia:
 - ograniczenie uciążliwości w stosunku do sąsiednich terenów mieszkaniowych poprzez zastosowanie odpowiednich urządzeń i obiektów ekranizujących,
- 4) Zakazy:
 - naruszenie określonych w planie linii rozgraniczających terenów kolejowych,

ROZDZIAŁ 10

Zasady i warunki podziału terenów na działki

§ 39

1. Ustala się zasadę podziału terenów na działki dla ustalonych w planie funkcji i przeznaczenia w sposób nie naruszający granic własności terenu, z zastrzeżeniem podanym w ust. 2 oraz § 5 ust.2.
2. W sytuacjach kiedy niezbędne jest wydzielanie terenu dla przeprowadzenia ulic zapewniających obsługę komunikacyjną w skali poszczególnych zespołów działek, granice wewnętrznego podziału ulegają zmianie. Zmiany te nie mogą naruszać zewnętrznych linii rozgraniczających określonych na rysunku planu i mają do nich również zastosowanie ustalenia zawarte w § 6 i § 8 ust.1.

§ 40

Podziały terenu na działki w granicach jednej własności (prawa do dysponowania własnością) odbywać się mogą przez zainteresowanych w trybie indywidualnym z uwzględnieniem przepisów w zakresie gospodarki gruntami.

§ 41

1. Podziały terenów na różnego rodzaju działki budowlane, o których mowa w § 39, mogą być dokonywane według następujących warunków:
 - 1) jeżeli wydzielenie działki wymaga zmiany granic własności, wówczas wydzielenie następuje na zgodny wniosek zainteresowanych, którzy posiadają prawo do dysponowania własnością nieruchomości.
 - 2) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa uwarunkowane są doprowadzeniem ulicy oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie następuje przy uwzględnieniu tych warunków.
2. Dokonywanie podziałów o których mowa w ust.1 wymaga również stosowania przepisów w zakresie gospodarki gruntami.

ROZDZIAŁ 11

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 42

1. Dla całego obszaru będącego przedmiotem ustaleń planu ustala się strefę uzbrojenia terenów:
2. W ramach strefy o której mowa w ust.1, tereny oznaczone symbolami: MN, MNw, MR, MZ, UZ, U, UK, UH, UG, UZ, UO, US, SK, ZP, ZD, RPU, RPZ, BS, P., EE, EG, KK, będą obsługiwane infrastrukturą techniczną w zakresie:
 - a) zaopatrzenia w wodę na następujących zasadach:
 - zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego W.P.W.K. (stacja wodociągowa Zawada),
 - 100% wyposażeniem terenu w sieć wodociagową,
 - doprowadzenie wody do dzielnicy poprzez sieci wodociagowe o śr. 150 mm ze studni „Pyskowice”, oraz z sieci wodociagowe o śr. 250 mm., prowadzonej ze stacji „Zawada”,

- ułożenie sieci wodociągowej rozdzielczej na terenie całej dzielnicy,
- b) zaopatrzenia w energię elektryczną i telekomunikacja poprzez:
 - ułożenie sieci rozdzielczej kablowej zasilającej odbiorców poprzez stacje transformatorowe 20/04kV
 - ułożenie sieci oświetlenia ulicznego,
 - telekomunikacja poprzez automatyczną centralę telefoniczną w Pyskowicach w systemie zadania „Gliwice-Północ”,
 - budowę sieci telefonicznej na terenie dzielnicy oraz zainstalowania aparatów telefonicznych,
- c) zaopatrzenia w gaz poprzez:
 - wybudowanie sieci średnioprężnej dla potrzeb całej dzielnicy lub sieci niskoprężnej wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową o przepustowości 600-1200 m³/h,
 - wymianę sieci gazowej o śr. 150 mm, doprowadzającej gaz do dzielnicy,
 - adaptację istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej gazu o przepustowości 300 m³/h,
- d) zaopatrzenia w energię ciepłą poprzez:
 - rozbudowę kotłowni technologicznej Pyskowice-Centrum,
 - budowę magistrali ciepłej i ułożenie sieci c.o. na terenie dzielnicy,
 - kotłownie gazowe,
 - zaleca się stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku zamiast opalania nieuszlachetnionym węglem do czasu realizacji systemu co w skali całej dzielnicy:
- e) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków poprzez:
 - przesłanie do rozbudowanej i zmodernizowanej miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - budowę nowych zbiorczych, kolektorów sanitarnych,
 - przebudowę istniejącego kolektora sanitarnego zbiorczego na terenie opracowania ze śr. 300 mm na śr. 500 mm,
 - rozbudowę istniejącej przepompowni ścieków sanitarnych,
 - skanalizowanie całego terenu poprzez budowę kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - zaleca się stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych w okresie przejściowym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w skali całej dzielnicy,
 - na terenie usług, zakładów produkcyjnych i innych, stosowanie zamkniętych obiegów i neutralizacja ścieków o charakterze przemysłowym, poprzez sprawne urządzenia lokalne.
- 3. Dopuszcza się prowadzenie różnego rodzaju ciągów uzbrojenia terenów w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz innych terenów, pod warunkiem nie ograniczenia możliwości realizacji dla przeznaczenia podstawowego.

ROZDZIAŁ 12

Przepisy końcowe i przejściowe

§ 42

1. Zgodnie z art. 10 ust. 1 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych symbolami: 32MN,U, 35MN,U, 38MN,U, 39MN,U, 40MN,U, 41MN,U, 42ZP, 43MN,U, 44MN,U, 45MN,U, 46MN,U, 47MN,U, 48MN,U, 49MR,MN,U, 103MN,MR,U, ustala się 10 % stawkę, służącą do naliczania jednorazowych opłat w stosunku do nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.
2. Dla pozostałych terenów ustala się zerową stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowych opłat, o których mowa w ust. 1.

§ 43

W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pyskowice, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Pyskowicach Nr XVII/99/91 z dnia 31. 07. 1991 r. (Dz. U. Woj. Kat. Nr 11 z 1991 r, poz.

172) wraz z późniejszymi zmianami fragmentów tego planu, zatwierdzonymi Uchwałami Rady Miejskiej w Pyskowicach: Nr XLVI/375/93 z dnia 9. 11. 1993 r.(Dz. U. Woj. Kat. Nr 4 z 1994 r., poz. 24) i Nr VII/73/94 z dnia 7. 12. 1994 r.(Dz. U. Woj. Kat. Nr 15 z 1994 r., poz. 186).

§ 44

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Katowickiego, a informacja o uchwaleniu miejscowego planu, zostanie podana w prasie lokalnej.

§ 45

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Pyskowice.

§ 46

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Katowickiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej
Jan Zebrowski
Jan Zebrowski

Uchwała nie zawiera
uchwał o charakterze prawnym

Radca Prawny

mgr *[signature]* *[signature]*

Naczelnik Wydziału

[signature]
mgr inż. Stanisław Kokot

Z-ca Naczelnika Wydziału
[signature]
mgr inż. arch. Ewa Kostomłowska

**Załączniki są do wglądu
w Biurze Rady Miejskiej**