

UCHWAŁA

Nr XLVI /429/ 06 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 25 października 2006 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Pyskowice
w rejonie Czerwionki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, oraz art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami), na wniosek Burmistrza Miasta Pyskowice

Rada Miejska w Pyskowicach

po stwierdzeniu zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pyskowice zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Pyskowicach nr XL/384/2001 z 26.09.2001r.
uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Pyskowice w rejonie Czerwionki

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

- Rozdział 1:** Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu.
- Rozdział 2:** Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
- Rozdział 3:** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- Rozdział 4:** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- Rozdział 5:** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- Rozdział 6:** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- Rozdział 7:** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- Rozdział 8:** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
- Rozdział 9:** Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- Rozdział 10:** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- Rozdział 11:** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- Rozdział 12:** Przepisy końcowe i przejściowe, w tym stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1

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

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje fragment obszaru położonego w rejonie Czerwionki, którego granice określone są na rysunku planu w skali 1:2000.

2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika graficznego Nr-1
3. Załącznikiem Nr-3 do niniejszej uchwały jest wyrys z rysunku studium (zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Pyskowicach nr XL/384/2001 z 26.09.2001r.) z zaznaczonymi granicami obszaru objętego planem.
4. Załącznikiem Nr-4 do uchwały jest rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyskowicach dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 2

1. W skład obszaru objętego planem wchodzi teren położony na południowy zachód od starego miasta. Od południa graniczą z terenami zakładów Bumar Łabędy i granicą administracyjną miasta Gliwice. Od południowego zachodu opierają się o brzeg zbiornika wodnego Dzierżno Duże, od północy sąsiadują z dzielnicą Dzierżno.
2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów publicznych poprzez:
 - 1) określenie zasad rozwoju funkcji mających znaczenie dla aktywizacji gospodarczej miasta,
 - 2) określenie wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz kształtowania krajobrazu,
 - 3) poszanowanie prawa własności i ochronę interesu prawnego mieszkańców,
 - 4) określenie możliwości przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru (w tym rewitalizacji) w sposób zapewniający równowagę pomiędzy sferą produkcyjną i ekologiczną przy znaczącym udziale zieleni oraz zasad kształtowania ładu urbanistyczno-architektonicznego wraz z uzyskaniem sprawnej obsługi komunikacyjnej.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - MW zabudowy mieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej,
 - MNR zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jednorodzinnej i zagrodowej,
 - MU zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jednorodzinnej,
 - UP usługowo-produkcyjne w tym komercyjne,
 - P przemysłu baz i składów,
 - ZNP zieleni niskiej, wysokiej z dopuszczeniem obiektów usługowo-produkcyjnych
 - PPw składowiska i wyrobiska do rekultywacji,
 - US sportu i rekreacji,
 - ZN trwałych użytków zielonych,
 - ZL lasów,
 - R rolnicze
 - WS wód powierzchniowych,
- 2) tereny komunikacji w tym:
 - KW komunikacji wodnej,
 - KDZ publicznych ulic zbiorczych,
 - KDD publicznych ulic dojazdowych,
 - KDW ulice wewnętrzne,
- 3) sieci infrastruktury technicznej i ich strefy bezpieczeństwa:
 - EN 110kV-linia napowietrzna,
 - EN 20kV-linia napowietrzna,
 - Tr - istniejące i projektowane stacje trafo.

Strefy bezpieczeństwa sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.

2. Tereny o których mowa w ust.1 mogą być wykorzystane na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na zasadach ustalonych w niniejszej uchwale.

§ 4

1. Plan, o którym mowa w § 1 obejmuje:

- 1) ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunek planu w skali 1:2000, który jest załącznikiem graficznym Nr-1 do niniejszej uchwały i obowiązuje w zakresie określonym w tej uchwale.

2. Na rysunku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granica obszaru objętego planem,

- 2) granica administracyjna miasta,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągle-obligatoryjne,
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 5) numery i symbole literowe identyfikujące przeznaczenie terenów, dla których zakres ustaleń zawiera niniejsza uchwała w § 3 ust.1,
- 6) krzyż przydrożny,
- 7) stanowiska archeologiczne,
- 8) punkty widokowe,
- 9) ścieżki piesze i rowerowe.

§ 5

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) *planie* - należy przez to rozumieć ustalenia dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) *przepisach odrębnych* - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z innych aktów prawnych,
- 4) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, który stanowi integralną część planu jako prawa miejscowego i jest załącznikiem graficznym Nr-1 do niniejszej Uchwały,
- 5) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać w obrębie terenu wyznaczonego na rysunku planu,
- 6) *przeznaczeniu uzupełniającym* - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, w wyznaczonym na rysunku planu terenie,
- 7) *terenie* - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, wyznaczony na rysunku planu ciągłymi liniami rozgraniczającymi,
- 8) *obszarze* - należy przez to rozumieć cały obszar położony w granicach planu,
- 9) *działce budowlanej* - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntową, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały
- 10) *sieci* - należy przez to rozumieć główne i rozdzielcze sieci wodociągowe, kolektory sanitarne i deszczowe, linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, gazociągi średnio i niskoprężne, linie telefoniczne,
- 11) *przyłączach* - należy przez to rozumieć podłączenie obiektów kubaturowych i działek do sieci określonych w pkt.10),
- 12) *działalności usługowej* - należy przez to rozumieć funkcję usługową jako działalność gospodarczą i rzemieślniczą możliwą do prowadzenia w budynku mieszkalnym (np. fryzjer, gabinety lekarskie, kosmetyczka, administracja, biura),
- 13) *usługach nieuciążliwych* - należy przez to rozumieć funkcję usługową i produkcyjną jako działalność gospodarczą możliwą do prowadzenia na terenie działki budowlanej, której funkcjonowanie nie powoduje szkodliwych oddziaływań na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi, a stopień korzystania ze środowiska pozostaje na poziomie skutków wywołanych funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej (obiekty kultury, kultu, handlu, gastronomii, administracji, ochrony zdrowia i nieuciążliwego rzemiosła), z wykluczeniem działalności, której zasięg niekorzystnego oddziaływania na środowisko przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz narusza prawa osób trzecich,
- 14) *przestrzeniach publicznych* - należy przez to rozumieć użytkowane i dostępne dla ogółu tereny jak: ulice i place (w tym ulice-drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi), ścieżki rowerowe, tereny zieleni urządzonej (np. parki, skwery, urządzenia sportowo-rekreacyjne), w ustalonych na rysunku planu liniach rozgraniczających. Do przestrzeni publicznych zalicza się również dostępne dla ogółu wnętrza obiektów budowlanych użytku publicznego (np. ochrona zdrowia i opieka społeczna, administracja i łączność, oświata, kultura, handel i gastronomia) oraz przynależne do tych obiektów dostępne dla ogółu: dojścia, dojazdy, dziedzińce i parkingi, zieleni urządzonej i ogrody. Tereny, urządzenia i obiekty, gdzie występują przestrzenie publiczne przeznaczone są i między innymi służą dla realizacji celów

publicznych,

- 15) *dojazdach nie wydzielonych* - należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu ciągłymi liniami rozgraniczającymi istniejące i konieczne do wykonania wewnętrzne ulice dojazdowe, które są i będą niezbędne dla zapewnienia dojazdów do działek i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być korygowany i ustalany na etapie projektowania inwestycji, w tym opracowania projektów podziału terenu na działki budowlane.
- 16) *powierzchni biologicznie czynnej* – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu niezabudowaną i nieutwardzoną pokrytą warstwą gleby z roślinnością naturalną lub roślinnością urządzoną i pielęgnowaną (wskazane gatunki występujące w krajobrazie),
- 17) *wskaźniku intensywności zabudowy* - należy przez to rozumieć wielkość liczbową wyrażającą stosunek powierzchni całkowitej budynku do powierzchni działki,
- 18) *rysunku pomocniczym* - należy przez to rozumieć rysunek pomniejszony ze skali 1:2000 przedstawiający zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenów, który jest załącznikiem graficznym Nr-2 do niniejszej uchwały i nie stanowi prawa miejscowego,

§ 6

1. Rysunek planu pomocniczy określa zasady obsługi infrastrukturą techniczną. Szczegółowe przebiegi sieci, lokalizacje urządzeń (w tym: średnice, moce, ciśnienie, przepustowość), pozostają do określenia w projekcie budowlanym i do ustalenia w decyzji o pozwoleniu na budowę. Podane powyżej ustalenia, nie dotyczą istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz przesyłowych wodociągów i związanych z nimi strefami ochronnymi.
2. Rysunek pomocniczy dotyczy: "Zasad uzbrojenia terenu" i stanowi załącznik graficzny Nr-2 do niniejszej uchwały. Na rysunku tym występują oznaczenia:
 - W - istniejące wodociągi,
 - G - istniejące gazociągi,
 - E20kV - istniejące linie napowietrzne średniego napięcia,
 - E110kV - istniejące linie napowietrzne wysokiego napięcia,
 - Tr - istniejące stacje trafo.
 Strefy bezpieczeństwa sieci i urządzenia uzbrojenia terenu- oznaczenia graficzne na rysunku planu i rysunku planu pomocniczym.

§ 7

1. Warunki wymagane w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 3 z równoczesnym uwzględnieniem innych ustaleń planu.
2. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów, treść podkładów mapowych numery i różnego rodzaju nazwy, nie są treścią ustaleń planu lecz informacją o tym stanie.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 8

1. Tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej wielorodzinne - 1MW

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z usługami.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona, w tym urządzenia sportowo-rekreacyjnej służące obsłudze mieszkańców,
 - b) garaże, dojazdy i parkingi, dojścia piesze,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) utrzymanie, przebudowa, rozbudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy dla funkcji mieszkaniowo-usługowych,
 - b) wysokość modernizowanej lub uzupełnianej zabudowy w nawiązaniu do linii szczytu dachu istniejącego, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe), o

pokrycia dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówko-podobnej, dopuszcza się wymianę dachu z możliwością wykorzystania poddaszy na cele mieszkalne oraz wykorzystania pomieszczeń mieszkalnych na nieuciążliwe usługi.

- c) zalecana kolorystyka dachów (czerwona, czerwono brązowa, kolorystyka tynków jasna stonowana,
 - d) intensywności zabudowy minimum 1,3,
 - e) wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy pozostają do bezwzględnego zachowania w przypadku od-
tworzeń i uzupełnień istniejącej zabudowy,
 - f) w przypadkach, gdzie linii zabudowy nie wyznaczono na rysunku planu, wymagane jest zachowanie istnie-
jących linii, przy uwzględnieniu ustaleń określonych w §17 uchwały,
 - g) wysokość nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej,
 - h) zbilansowanie potrzeb parkingowych w ramach własnej inwestycji z dopuszczeniem budowy
jednorodnego zespołu garaży dla obsługi funkcji podstawowej,
 - i) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% ogólnej powierzchni wydzielonej działki
 - j) obsługa komunikacyjna i uzbrojenia terenów od strony istniejącej ul. Piaskowej 1KDL1/2Kx i 1KDD1/2Kx,
 - k) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności za wyjątkiem granic własności
przylegających do przestrzeni publicznych, pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytko-
wania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy wy-
stępuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy z uwzględ-
nieniem zasad określonych w przepisach odrębnych oraz odległości od ulic określonych w § 20 uchwały.
- 4) Zakazy:
- a) zabudowy powyżej 70% powierzchni poszczególnych nieruchomości,
 - b) lokalizacji nowych hurtowni, usług produkcyjnych oraz warsztatów,
 - c) lokalizacji obiektów tymczasowych.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej jednorodzinnej i zagrodowej-1MNR

- 1) Przeznaczenia podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa jednorodzinna i zagrodowa.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze i inwentarskie oraz garaże,
 - b) obiekty i nieuciążliwe urządzenia usługowe,
 - c) obiekty i sieci uzbrojenia terenu, miejsca postojowe,
 - d) zieleń i ogrody przydomowe.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej zabudowaniami o podobnym charak-
terze wymiana istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej z dopuszczeniem,
przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia budynków,
 - b) powierzchnia zabudowana działki nie powinna przekraczać 60% jej ogólnej pow. W przypadku
wymiany lub przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy, uzupełniania istniejącego ciągu zabudowy,
dopuszcza się przekroczenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy do 70% ogólnej pow. działki,
 - c) wysokość nowej zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej, i towarzyszącej jej
zabudowy usługowej maksymalnie - do 12,0 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
 - d) zabudowa gospodarcza 9,0m, garaże o wysokości maksymalnej - 6,0 m, licząc od poziomu
gruntu do kalenicy dachu,
 - e) preferowane formy dachów, symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych i
czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
 - f) kolorystyka przykryć dachowych budynków mieszkalnych i gospodarczych: czerwona,
czerwono-brązowa lub brązowa, kolorystyka tynków: jasna, stonowana,
 - g) do czasu realizacji pełnej kanalizacji i odprowadzania ścieków do oczyszczalni grupowej, dopuszcza
się stosowanie sprawnych lokalnych rozwiązań dla odprowadzania i oczyszczania ścieków,
 - h) obsługa komunikacyjna i główne kierunki uzbrojenia terenów od strony ul. Polnej, położonej
poza granicami niniejszego opracowania poprzez dojazdy wewnętrzne nieujawnione na rysunku
planu,
- 4) W ramach przeznaczenia o którym mowa w pkt. 1 i 2, w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej,
możliwa jest realizacja usług wbudowanych lub odrębnych obiektów usługowych towarzyszących
zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, przy zachowaniu następujących wymogów:
 - a) 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. Jako nieuciążliwe uznaje się usługi lub obiekty
produkcji rolniczej, których korzystanie lub wpływ na środowisko zamyka się wewnątrz obiektu oraz

- nie przekracza granicy posiadanej przez inwestora działki,
- b) wysokość zabudowy usługowej do 9,0 m licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% ogólnej powierzchni wydzielonej działki,
- d) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 20 ust.5 niniejszej uchwały,
- e) pozostałe ustalenia jak określono w pkt. 2 do 5,
- f) minimalna odległość nowej zabudowy liczona w stosunku do jezdni jak określono w § 20,
- g) dla terenów ogrodzonych zaleca się cofnięcie bram wjazdowych na odległość min. 4,0 m od ogrodzenia,

5) Zakazy:

- a) zabudowa nowej działki powyżej 60 % jej ogólnej powierzchni,
- b) realizacja obiektów kubaturowych bez uprzedniego uzbrojenia terenu, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
- c) lokalizacja obiektów i prowadzenie działalności uciążliwych dla środowiska i terenów otaczających.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej, jednorodzinnej - 1MU, 2MU, 3MU

1) Przeznaczenie podstawowe

- a) zabudowa mieszkaniowo- usługowa jednorodzinna.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa dla prowadzenia działalności usługowej oraz działalności w ramach usług nieuciążliwych z wykluczeniem lokalizacji nowych hurtowni, usług produkcyjnych oraz warsztatów powodujących zwiększenie ruchu samochodowego,
- b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze) oraz dojazdy,
- c) zieleń i ogrody przydomowe
- d) uzbrojenie działki.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie, przebudowa, rozbudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- b) zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 20,
- c) nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej, oraz towarzysząca jej zabudowa usługowa o wys. do 3 kondygnacji-do 12,0 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu.
- d) zabudowa gospodarcza, w tym garaże o wysokości (do 6,50 m do dwóch kondygnacji), licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
- e) preferowane formy dachów: symetryczne dwuspadowe bądź czterospadaowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych. Zalecany kąt pochylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych i usługowych 30-45°, budynków gospodarczych 15-30°. Zalecana kolorystyka dachów: czerwony, czerwono-brązowy, brązowy, lub ciemno szary, kolorystyka tynków: jasna, stonowana. Dla obiektów usługowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej dopuszcza się dachy o niższym stopniu nachylenia,
- f) zastosowanie innych form dachu aniżeli preferowane i zalecane w pkt.e) wymaga spełnienia warunku zachowania jednorodności rozwiązań w skali zespołu lub ciągu ulicznego,
- g) adaptacja pomieszczeń bądź realizacja odrębnych obiektów usługowych, w tym biurowych jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, nie może powodować szkodliwych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska oraz zmiany charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki. Wymagane rozwiązania architektoniczne obiektów usługowych, gabarytem i formą nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej,
- h) realizacja usług, wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 20 ust.5 niniejszej uchwały
- i) w obrębie nowej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej, przeznaczenie min. 40%, działek pod powierzchnię biologicznie czynną,
- j) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych,
- k) podział terenów na poszczególne działki może się odbywać, z uwzględnieniem ustaleń podanych w rozdziale 8 niniejszej uchwały,
- l) zaleca się gromadzenie odpadów stałych komunalnych w kontenerach. Dopuszcza się lokalizowanie kontenerów przy granicy, wspólnie z sąsiadem, w formie obudowanych osłon.

f) obsługa komunikacyjna i uzbrojenia terenów od strony ul. Czerwionka 4KDD1/2Kx i 01KDW.

4) Zakazy:

- a) realizacji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi obiektów i urządzeń, realizacji obiektów i urządzeń związanych z ruchem szczególnie ciężkich pojazdów samochodowych o ładowności powyżej 3,5 tony, które powodują emisję spalin, zwiększenie hałasu, tarasowanie i niszczenie ulic dojazdowych oraz realizacji stacji paliw,
- b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej, zabudowy działki powyżej 60% jej ogólnej powierzchni,
- c) realizacji zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, powyżej 40% ogólnej dopuszczanej do zabudowy powierzchni działki,
- d) realizacji obiektów kubaturowych bez uprzedniego wykonania uzbrojenia terenu szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
- e) realizacji zblokowanych garaży jednokondygnacyjnych nie związanych z własnymi potrzebami właściciela lub użytkownika nieruchomości,
- f) likwidacji cieków wodnych oraz towarzyszącej tym ciekom zieleni niskiej i wysokiej,
- g) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg, bez ich wstępnego oczyszczenia,
- h) nadbudowy i podwyższenia budynków istniejących, jeżeli zakres prac narusza skalę budynków sąsiednich oraz przekracza liczbę 3 kondygnacji,
- i) realizacji wyniesionych parterów o wysokości podmurówki powyżej 1,40 m, licząc od poziomu gruntu,
- j) realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia z dopuszczeniem sytuacji określonych w przepisach odrębnych.

4. Tereny usługowo-produkcyjne w tym komercyjne - 1UP

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) działalność usługowo-produkcyjna, w tym usługi komercyjne, logistyka oraz składowanie i magazynowanie.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty biurowe i administracyjne,
- b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze),
- c) uzbrojenie terenu, w tym sieci przesyłowe oraz sieci i urządzenia wszystkich branż związane z funkcjonowaniem poszczególnych obiektów,
- d) wewnętrzne ulice dojazdowe i parkingi,
- e) zielenią urządzoną.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejących zakładów i obiektów, z wykluczeniem lokalizacji obiektów emitujących ponadnormatywne zanieczyszczenia poza granice posiadanej nieruchomości,
- b) maksymalna wysokość budynków do 4,0 kondygnacji nadziemnych oraz do 18,0m, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
- c) przeznaczenie min. 10% ogólnej pow. działki wydzielonej pod poszczególne inwestycje, pod zielenią urządzoną,
- d) zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 20 uchwały,
- e) przeprowadzenie wewnętrznych ulic dojazdowych w dostosowaniu do podziału terenu na mniejsze nieruchomości,
- f) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych oraz odległości od ulic określonych w § 20 uchwały,
- g) ujmowanie i oczyszczanie wód opadowych z dróg, parkingów i placów o trwałej nawierzchni oraz stosowanie urządzeń zabezpieczających wody i grunt przed skutkami awarii i wypadków,
- h) realizacja inwestycji o przeznaczeniu podstawowym, wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej nieruchomości zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 20 ust.5 niniejszej uchwały,
- i) główne kierunki wjazdów i uzbrojenia terenów od strony ulic: 01KDL-1/2Kx i 01KDD-1/2Kx.

4) Zakazy:

- a) realizacji zabudowy o intensywności powyżej 3,0,
- b) zabudowy obiektami kubaturowymi, działek wydzielonych dla poszczególnych inwestycji powyżej 70% powierzchni tych działek,
- c) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg, bez ich

- oczyszczenia oraz realizacji inwestycji bez urządzeń zabezpieczających wody i grunt przed skutkami awarii i wypadków,
- d) realizacji zabudowy bez uwzględnienia w bilansach zapotrzebowania na wodę potrzeb związanych z ochroną przeciwpożarową, lub bez wykonania odpowiednich zbiorników wodnych,
- e) realizacji pełnego ogrodzenia od strony ulicy dojazdowej za wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych.

5. Tereny usługowo-produkcyjne w tym komercyjne- 2UP, 3UP

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) działalność usługowo-produkcyjna, w tym komercyjna.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty biurowe i administracyjne,
- b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze),
- c) uzbrojenie terenu, w tym sieci przesyłowe oraz sieci i urządzenia wszystkich branż związane z funkcjonowaniem poszczególnych obiektów,
- d) wewnętrzne ulice dojazdowe i parkingi,
- e) zieleń urządzone.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) realizacja różnego rodzaju zakładów i obiektów (w tym zaplecza transportu samochodowego), z wykluczeniem lokalizacji obiektów emitujących ponadnormatywne zanieczyszczenia poza granice posiadanej nieruchomości,
- b) maksymalna wysokość budynków do 3,0 kondygnacji nadziemnych oraz do 12,0m, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
- c) przeznaczenie min. 15 % ogólnej pow. działki pod powierzchnię biologicznie czynną,
- d) zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 20 uchwały,
- e) wymagane kształtowanie zabudowy w jednorodnej i dostosowanej do skali krajobrazu formie, z zalecaniem stosowania kolorystyki elewacji jasnej, stonowanej,
- f) przeprowadzenie wewnętrznych ulic dojazdowych w dostosowaniu do podziału terenu na mniejsze nieruchomości,
- g) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności (za wyjątkiem granic własności przylegających do przestrzeni publicznych), pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych oraz odległości od ulic określonych w § 20 uchwały,
- h) ujmowanie i oczyszczanie wód opadowych z dróg, parkingów i placów o trwałej nawierzchni oraz stosowanie urządzeń zabezpieczających wody i grunt przed skutkami awarii i wypadków,
- i) realizacja inwestycji o przeznaczeniu podstawowym, wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej nieruchomości, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 20 ust.5 niniejszej uchwały,
- j) główne kierunki wjazdów i uzbrojenia terenów od strony ulicy dojazdowej 02KDD1/2Kx.

4) Zakazy:

- a) realizacji zabudowy o intensywności powyżej 2,5,
- b) zabudowy obiektami kubaturowymi, działek wydzielonych dla poszczególnych inwestycji powyżej 70% powierzchni tych działek,
- c) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg, bez ich oczyszczenia oraz realizacji inwestycji bez urządzeń zabezpieczających wody i grunt przed skutkami awarii i wypadków,
- d) realizacji zabudowy bez uwzględnienia w bilansach zapotrzebowania na wodę potrzeb związanych z ochroną przeciwpożarową, lub bez wykonania odpowiednich zbiorników wodnych,
- e) realizacji pełnego ogrodzenia od strony ulic, za wyjątkiem sytuacji dopuszczonych w przepisach odrębnych.

6. Tereny przemysłu baz i składów -1P

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny koncentracji specjalizowanych funkcji przemysłowych i techniczno-produkcyjnych objętych działalnością istniejących zakładów.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) nieuciążliwa działalność produkcyjno- wytwórcza i nieuciążliwe usługi uzupełniające wzbogacające przeznaczenie podstawowe takie jak: działalność komercyjna techniczno-produkcyjna, usługowa, logistyczna oraz składowanie i magazynowanie
- b) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
- c) komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe,

d) zieleni urządzona.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie, przebudowa, rozbudowa i uzupełnienia istniejących zakładów produkcyjnych i magazynowo-składowych oraz zabudowy usługowej, z wykluczeniem lokalizacji nowych obiektów (w tym przebudowy i rozbudowy istniejących) emitujących ponadnormatywne zanieczyszczenia poza granice zakładu,
- b) dopuszcza się zmianę funkcji przemysłowych i techniczno- produkcyjnych na inne komercyjne nieuciążliwe działalności produkcyjno- wytwórcze i nieuciążliwe usługi przy spełnieniu warunków określonych w niniejszej uchwale i przepisach odrębnych,
- c) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy zasadniczo w dostosowaniu do linii szczytów istniejących dachów, jednak nie wyżej niż 12m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówko-podobnej,
- d) nowo projektowane budynki halowe i magazynowe o wysokości do 11m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy; zalecane stosowanie dachów dwupołaciowych, przy sytuowaniu głównych kalenic dachów równoległe do ulicy, o nachyleniu połaci dachowych około 27-45 stopni; pokrycia dachów w kolorze naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź) dopuszcza się stosowanie tradycyjnych materiałów pokryciowych; elewacje z zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych,
- e) zachowanie istniejących linii rozgraniczających ulic oraz istniejących linii zabudowy,
- f) utrzymanie i realizacja inwestycji o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w ramach posiadanej nieruchomości zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 20 ust.5 niniejszej uchwały,
- g) utrzymanie istniejących dojazdów nie uwidoczniionych na rysunku planu, które mają połączenie z ulicami zlokalizowanymi poza granicami niniejszego planu,
- h) przeznaczenie min.20% całości wydzielonej działki pod powierzchnię biologicznie czynną.

4) Zakazy:

- a) realizacji zabudowy o intensywności powyżej 3,0,
- b) zabudowy obiektami kubaturowymi działek wydzielonych dla poszczególnych inwestycji powyżej 70% powierzchni tych działek,
- c) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg, bez ich oczyszczenia oraz realizacji inwestycji bez urządzeń zabezpieczających wody i grunt przed skutkami awarii i wypadków,
- d) realizacji zabudowy bez uwzględnienia w bilansach zapotrzebowania na wodę potrzeb związanych z ochroną przeciwpożarową, lub bez wykonania odpowiednich zbiorników wodnych,

7. Tereny przemysłu baz i składów - 2P

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) działalność produkcyjna, składowanie i magazynowanie.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi,
- b) obiekty biurowe i administracyjne,
- c) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze),
- d) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz dojazdy,
- e) zieleni urządzona.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie, przebudowa, rozbudowa i uzupełnienia istniejących zakładów produkcyjnych i magazynowo-składowych z wykluczeniem lokalizacji nowych obiektów (w tym przebudowy i rozbudowy istniejących) emitujących ponadnormatywne zanieczyszczenia poza granice zakładu,
- b) dopuszcza się zmianę funkcji z działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania w kierunku usług, w tym handlu,
- c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z użytkowanym poddaszem i nie więcej niż 9m,
- d) przeznaczenie min. 15 % ogólnej pow. terenu pod powierzchnię biologicznie czynną,
- e) zachowanie istniejących linii rozgraniczających ulic oraz istniejących linii zabudowy,
- f) utrzymanie i realizacja inwestycji o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w ramach posiadanej nieruchomości zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 20 ust.5 niniejszej uchwały,
- g) główne kierunki wjazdów i uzbrojenia terenu 2P od strony istniejącej ulicy Wiejskiej (ulicy zbiorczej), położonej poza granicami niniejszej uchwały i drogi dojazdowej (klasy 02KDD1/2Kx).

4) Zakazy:

- a) zmniejszania od strony ulic istniejących linii zabudowy.
- b) zabudowy obiektami kubaturowymi, działek wydzielonych dla poszczególnych inwestycji powyżej 70% powierzchni tych działek,
- c) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg, bez ich oczyszczenia oraz realizacji inwestycji bez urządzeń zabezpieczających wody i grunt przed skutkami awarii i wypadków,

8. Tereny przemysłu baz i składów - 3P, 5P

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) działalność produkcyjna, składowanie i magazynowanie.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia usług komercyjnych stanowiące uzupełnienie działalności produkcyjnych i magazynowo składowych,
- b) bazy transportowe i sprzętowe, magazyny i hurtownie, składy materiałów i produktów,
- c) usługi
- d) obiekty biurowe i administracyjne,
- e) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze),
- f) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz dojazdy,
- g) zieleń urządzona.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie, przebudowa, rozbudowa i uzupełnienia istniejących obiektów produkcyjnych i magazynowo składowych z wykluczeniem lokalizacji nowych obiektów (w tym przebudowy i rozbudowy istniejących) emitujących ponadnormatywne zanieczyszczenia poza granice zakładu,
- b) dopuszcza się zmianę funkcji z działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania w kierunku usług, w tym handlu,
- c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z użytkowanym poddaszem i nie więcej niż 9m,
- d) geometria dachów: dwu- lub wielospadowe symetryczne bądź jednospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, z wykluczeniem połaci przesuniętych w linii kalenicy z dopuszczeniem dachów płaskich,
- e) przeznaczenie min. 15 % ogólnej pow. terenu pod powierzchnię biologicznie czynną,
- f) zachowanie istniejących linii rozgraniczających ulic oraz istniejących linii zabudowy,
- g) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności (za wyjątkiem granic własności przylegających do przestrzeni publicznych), pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych oraz odległości od ulic określonych w § 20 uchwały,
- h) utrzymanie i realizacja inwestycji o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w ramach posiadanej nieruchomości zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 20 ust.5 niniejszej uchwały,
- i) główne kierunki wjazdów i uzbrojenia terenu od strony istniejącej drogi dojazdowej (klasy 01KDZ1/2Kx i 04KDD1/2Kx).

4) Zakazy:

- a) zmniejszania od strony ulic istniejących linii zabudowy.
- b) zabudowy obiektami kubaturowymi, działek wydzielonych dla poszczególnych inwestycji powyżej 70% powierzchni tych działek,
- c) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg, bez ich oczyszczenia oraz realizacji inwestycji bez urządzeń zabezpieczających wody i grunt przed skutkami awarii i wypadków,
- d) lokalizacji zabudowy w strefie bezpieczeństwa linii napowietrznej 110kV.
- e) realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i blachy falistej z dopuszczeniem sytuacji określonych w przepisach odrębnych.

9. Teren zieleni niskiej, wysokiej z dopuszczeniem obiektów usługowo-produkcyjnych- 4ZNP

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zieleń niska, wysoka.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty biurowe i administracyjne,
- b) zabudowa usługowo-produkcyjna (garaże, budynki pomocnicze, stacja paliw),
- c) uzbrojenie terenu, w tym sieci przesyłowe oraz sieci i urządzenia wszystkich branż związane z

funkcjonowaniem poszczególnych obiektów,
d) wewnętrzne ulice dojazdowe i parkingi.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) w obrębie terenu 4ZNP utrzymanie i realizacja zieleni niskiej, wysokie na powierzchni nie mniejszej aniżeli określone jest dla przeznaczenia podstawowego,
- b) realizacja różnego rodzaju zakładów i obiektów, z wykluczeniem lokalizacji obiektów emitujących ponadnormatywne zanieczyszczenia poza granice posiadanej nieruchomości,
- c) nowo projektowane budynki halowe i magazynowe o wysokości do 11m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy; zalecane stosowanie dachów dwupołaciowych, przy sytuowaniu głównych kalenic dachów równoległe do ulicy, o nachyleniu połaci dachowych około 27-45 stopni; pokrycia dachów w kolorze naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź) dopuszcza się stosowanie pokryć dachów materiałami dachówko-podobnymi pod warunkiem utrzymania kolorystyki i faktury tradycyjnych materiałów pokryciowych); elewacje z zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych,
- d) realizacja inwestycji o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w ramach posiadanej nieruchomości zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 20 ust.5 niniejszej uchwały,
- e) przeprowadzenie wewnętrznych ulic dojazdowych w nawiązaniu do istniejących dojazdów nie uwidoczniionych na rysunku planu, które mają połączenie z ulicami zlokalizowanymi na terenie 1P. stosowaniu do sposobu zabudowy terenu,
- f) przeznaczenie więcej niż 50% całości wydzielonej działki pod powierzchnię biologicznie czynną.
- g) utrzymanie przebiegu systemowego uzbrojenia terenu wraz ze strefami bezpieczeństwa,

4) Zakazy:

- a) realizacji zabudowy o intensywności powyżej 3,0,
- b) zabudowy obiektami kubaturowymi, działek wydzielonych dla poszczególnych inwestycji powyżej 45% powierzchni tych działek,
- c) lokalizacji zabudowy w strefie bezpieczeństwa linii napowietrznej 110kV.
- d) nieuzasadnionej likwidacji istniejącej zieleni, w tym wysokiego drzewostanu,

10. Teren składowiska i wyrobiska do rekultywacji) -1PPw

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) składowisko odpadów przemysłowych (hutniczych), magazynowanie i przerób odpadów z odzyskiem surowców oraz produkcją kruszywa budowlanego,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty biurowe i administracyjne,
- b) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
- c) wewnętrzne ulice dojazdowe.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie, przebudowa, rozbudowa obiektów i urządzeń związanych z magazynowaniem i przeróbką odpadów hutniczych składowanych na hałdzie z odzyskiem surowców oraz produkcją kruszywa budowlanego w dostosowaniu do wymogów przepisów odrębnych i zgodnie z programem rekultywacji hałdy,
- b) sukcesywna zmiana profilu działania zmierzająca do likwidacji hałdy jako składowiska i zmiana sposobu użytkowania terenu. Przekształcenie terenów zdegradowanych (prowadzona w etapach) w kierunku zagospodarowania terenu zielenią niską i wysoką polegająca na przygotowaniu terenu odzyskanego z hałdy poprzez ukształtowanie rzeźby zgodnie z kształtem gruntów sąsiednich, odtworzenie warstwy gleby, zakrzewienie i zadrzewienie terenu w sposób naturalny z dosadzeniem pojedynczych drzew liściastych,
- c) zachowanie istniejących linii rozgraniczających ulic oraz istniejących linii zabudowy,
- d) utrzymanie i realizacja inwestycji o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w ramach posiadanej nieruchomości zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 20 ust.5 niniejszej uchwały,
- e) główne kierunki wjazdów i uzbrojenia terenu od strony istniejącej drogi dojazdowej 2KDD1/2.

4) Zakazy:

- a) prowadzenia działalności niezgodnie z ustawami (Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach wraz z rozporządzeniami wykonawczymi oraz programem Ochrony Środowiska Gminy Pyskowice i Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Pyskowice
- b) realizacji nowych obiektów i urządzeń szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
- c) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg, bez ich oczyszczenia,

11. Teren sportu i rekreacji-1US

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi sportu i rekreacji.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty małej architektury,
- b) zaplecze usługowe administracyjne i gospodarcze,
- c) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
- d) dojazdy, miejsca postojowe,
- e) zieleni urządzona,
- f) urządzenia reklamowe wolnostojące trwale związane z gruntem.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie przebudowa, rozbudowa usług związanych ze sportem i rekreacją,
- b) zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 20 uchwały,
- c) utrzymanie i realizacja inwestycji o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w ramach posiadanej nieruchomości zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 20 ust.5 niniejszej uchwały,
- d) maksymalna wysokość budynków do 1,0 kondygnacji nadziemnej,
- e) preferowane formy dachów: dwuspadowe symetryczne z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
- f) utrzymanie w zespole zabudowy jednorodnej formy zabudowy, w tym przykryć dachowych,
- g) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych,
- h) zaleca się gromadzenie odpadów stałych komunalnych w kontenerach,
- i) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 70% powierzchni działki.

4) Zakazy:

- a) realizacji obiektów i urządzeń szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
- b) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg, bez ich oczyszczenia,
- c) realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i blachy falistej z dopuszczeniem sytuacji określonych w przepisach odrębnych.

12. Tereny lasów – od1ZL – do 19ZL1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny lasów.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) ciek, oczka wodne,
- b) dojazdy gospodarcze i przeciwpożarowe, ciągi piesze ścieżki rowerowe.
- c) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zachowanie pokrywy leśnej,
- b) ochrona terenów stanowiących wartości w systemie ekologicznym rejonu,
- c) zagospodarowanie z zasadami określonymi w planach urządzania lasu,
- d) utrzymanie przebiegu dróg gospodarczych w nawiązaniu do sąsiednich terenów,
- e) uwzględnienie wymagań zagospodarowania stref technicznych uzbrojenia terenu w tym linii napowietrznych wysokiego napięcia.

4) Zakazy:

- a) wznoszenia budynków i budowli, za wyjątkiem służących obsłudze gospodarki leśnej,
- b) likwidacji terenów leśnych.

13. Tereny trwałych użytków zielonych – 1ZN, 2ZN, 3ZN, 7ZN1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zieleni wzdłuż obniżień terenowych oraz kanałów i zbiorników wodnych, stanowiąca ich biologiczną otulinę.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) zadrzewienia, zakrzewienia, ciek, oczka wodne, rowy melioracyjne,
- b) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu w tym służące ochronie przeciwpowodziowej,
- b) przejścia piesze, ścieżki rowerowe i dojazdy.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ochrona cieków wodnych i ich brzegów oraz ochrona zieleni w dolinach tych cieków,
- b) utrzymanie koryt cieków wodnych, przejazdów i przepustów oraz zielonych dolin, w stanie spełniającym wymogi ochrony przeciwpowodziowej,
- c) utrzymanie przebiegu systemowego uzbrojenia terenu wraz ze strefami bezpieczeństwa,
- d) dopuszczenie realizacji nowych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.

4) Zakazy:

- a) zabudowy obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu,
- b) nieuzasadnionej likwidacji istniejącej zieleni, w tym wysokiego drzewostanu,
- c) zrzutu nieoczyszczonych ścieków.

14. Tereny trwałych użytków zielonych – 4ZN, 5ZN

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zieleni niskiej i wysokiej wraz z ciekami wodnymi.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
- b) przejścia piesze, ścieżki rowerowe i dojazdy.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ochrona cieków wodnych i ich brzegów oraz ochrona zieleni w dolinach tych cieków,
- b) utrzymanie koryt cieków wodnych, przejazdów i przepustów oraz zielonych dolin, w stanie spełniającym wymogi ochrony przeciwpowodziowej,
- c) utrzymanie przebiegu systemowego uzbrojenia terenu wraz ze strefami bezpieczeństwa,
- d) dopuszczenie realizacji nowych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.

4) Zakazy:

- a) zabudowy obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu,
- b) nieuzasadnionej likwidacji istniejącej zieleni, w tym wysokiego drzewostanu,
- c) zrzutu nieoczyszczonych ścieków.

15. Tereny rolnicze – od 1R do 9R

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny pól uprawnych, łąk i pastwisk.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
- b) urządzenia melioracji wodnych, przeciwpowodziowych, przeciwpowodziowych dla potrzeb rolnictwa,
- c) dojazdy niewydzielone.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- b) utrzymanie i ochrona istniejących użytków rolnych wraz z ciekami,
- c) utrzymanie przebiegu systemowego uzbrojenia terenu wraz ze strefami bezpieczeństwa,
- d) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu w tym lokalizacji urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownie, oczyszczalnie) oraz związane z energetyką stacje transformatorowe,
- e) dopuszczenie urządzenia terenów zieleni oraz zalesień, ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych,

4) Zakazy:

- a) zabudowy obiektami nie związanymi z produkcją rolniczą i obsługą infrastruktury technicznej,
- b) nieuzasadnionej likwidacji zadrzewień.

16. Teren komunikacji wodnej – 1KW

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) droga wodna wraz z brzegami i urządzeniami inżynierii wodnej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi dojazdowe, ścieżki piesze i rowerowe,
- b) urządzenia, sieci i instalacje niezbędne dla funkcji podstawowej,
- b) odprowadzanie wód opadowych.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie i ochrona przebiegu Kanału Gliwickiego wraz z urządzeniami hydrotechnicznymi,
- b) ochrona zieleni przybrzeżnej (otuliny biologicznej) w pasach ochronnych o szer. 5.0m wzdłuż Kanału,
- c) utrzymanie koryta i brzegów Kanału z zachowaniem jego przyrodniczej obudowy oraz w stanie spełniającym wymogi ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpowodziowej, w tym miejsc czerpania wody,
- d) urządzenia na drogach dojazdowych i obwałowaniach ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
- e) wszelkie prace inwestycyjne wymagają pozwolenia wodnoprawnego.

- f) zapewnienie przeprowadzenia uzbrojenia terenu,
- g) przy przekroczeniu potoków i cieków drogami i ciągami pieszymi stosowanie mostów i przepustów zapewniających przepływ wód burzowych

4) Zakazy:

- a) likwidacji przyrodniczej obudowy koryta i brzegów Kanału,
- b) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach w odległości mniejszej niż 3,0m od stopy wału, a także wykonania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50,0m od stopy wału oraz innych prac określonych w przepisach odrębnych,
- c) zabetonowania koryta i brzegów Kanału,
- d) naruszenia zasad ochrony przeciwpowodziowej w działalności związanej z utrzymaniem Kanału wodnego,
- e) zrzutu nieoczyszczonych ścieków.

17. Tereny wód powierzchniowych 1WS, 2WS, 3WS

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) ciek wodny wraz z otuliną biologiczną.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) odprowadzanie wód opadowych.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) odpowiednie utrzymanie urządzenie koryta cieku wodnego oraz jego brzegów, wraz z bezpośrednim otoczeniem,
- b) przy przekroczeniach cieku drogami i ciągami pieszymi stosowanie mostów i przepustów zapewniających przepływ wód burzowych,
- c) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej, w tym miejsc czerpania wody.

4) Zakazy:

- a) ograniczenia przepływów oraz likwidacji cieków,
- b) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowo-komunalnych i innych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9

1. Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się w obrębie terenów oznaczonych symbolami MW, MNR, MU, US, UP, P, następujące zasady:
 - 1) zastosowanie wysokości zabudowy, formy dachów, kolorystyki budynków, rytmu zabudowy w sposób zapewniający harmonijną całość,
 - 2) uwzględnienie w uporządkowanych relacjach uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych,
2. Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się w obrębie terenów oznaczonych symbolami ZL, ZN, KW, WS, R następujące zasady:
 - 1) utrzymanie istniejącego przeznaczenia i użytkowania terenów, w tym wysokiego drzewostanu,
 - 2) stosowanie mostów i przepustów zapewniających przepływ wód burzowych,
 - 3) utrzymanie przyrodniczej obudowy kanału oraz ochrony przeciwpowodziowej w działalności związanej z utrzymaniem Kanału wodnego oznaczonego symbolem 1KW,

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10

1. Dla spełnienia wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:
 - 1) zakaz likwidacji zieleni wzdłuż Kanału Gliwickiego oraz nakaz dążenia do jak największego udziału zieleni towarzyszącej zabudowie komercyjno-produkcyjnej,
 - 2) kontynuację rekultywacji (przekształcenia) terenu odzyskanego z hałdy poprzez zagospodarowanie zielenią,
 - 3) zakaz nieuzasadnionego zabiegami pielęgnacyjnymi wycinania żywych konarów drzew i zmniejszania obrysu korony.
2. Na całym obszarze objętym planem, ustala się zakaz realizacji zakładów o dużym (określone w przepisach odrębnych) ryzyku wystąpienia awarii powodującej skażenie środowiska.

§ 11

1. Dla spełnienia wymogów podanych w § 10 dodatkowe elementy układu przyrodniczego stanowić będą tereny zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowo-usługowej jedno i wielorodzinnej, zabudowie usługowej, usługom sportu i rekreacji.
2. Położenie części obszaru objętego planem w dolinie cieków, nakazuje utrzymanie otwartych terenów zielonych.

§ 12

1. Do głównego systemu przyrodniczego rejonu i miasta, zalicza się tereny, dla których ustala się zakazy i ograniczenia dotyczące lokalizacji nowej zabudowy. Tereny te oznaczone są na rysunku planu symbolami: ZL, ZN, R, KW i WS.
2. Tereny objęte ochroną krajobrazu:
 - 1) tereny lasów oznaczonej symbolem: ZL,
 - 2) tereny zieleni niskiej i wysokiej oznaczonej symbolem: ZN,
 - 3) tereny pól uprawnych łąk i pastwisk, oznaczone symbolem R,
 - 4) kanał (droga wodna oznaczona symbolem: KW,
 - 5) ciek wodny oznaczone symbolem: WS.

§ 13

1. Ochronie przed hałasem podlegają tereny oznaczone symbolami: MW, MNR i MU jako tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Ustala się wymóg zapewnienia jak najlepszego stanu akustycznego środowiska poprzez utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego, ewentualnie zmniejszenie poziomu hałasu, co najmniej do dopuszczalnego, na granicy terenów o różnym sposobie przeznaczenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. Podczas realizacji ustaleń planu miejscowego należy zastosować rozwiązania gwarantujące dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych standardów emisji hałasu.
4. Na całym terenie objętym planem obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.
5. Ustala się obowiązek ujmowania całości wód opadowych z utwardzonych dróg, parkingów, placów manewrowych, postojowych i magazynowo składowych i oczyszczania ich do parametrów określonych przez przepisy odrębne.
6. Ustala się zakaz składowania odpadów, dopuszcza się gromadzenie odpadów wytworzonych na własnej działce lub przeznaczonych do wykorzystania na niej, ilość i czas magazynowania muszą być uzasadnione stosowaną technologią wykorzystania lub wywozu zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.
7. Ustala się nakaz kompleksowej gospodarki wszystkimi rodzajami odpadów zgodnie z Programem Ochrony Środowiska Gminy Pyskowice i Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Pyskowice.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14

1. Tereny i obiekty objęte ochroną prawem miejscowym jako dobra kultury:
 - 1) Na terenie objętym planem nie występują tereny i obiekty zaliczone do ochrony jako dobra kultury wymagające ochrony konserwatorskiej,
 - 2) Na terenie objętym planem nie występują tereny i obiekty zaliczone do ochrony jako dobra kultury współczesnej.
 - 3) Na terenie objętym opracowaniem ze względu na niskie wartości architektoniczno-urbanistyczne zabudowy i układu przestrzennego nie wprowadza się stref ochrony konserwatorskiej, jak również nie wyznacza się obiektów o wartościach zabytkowych będących świadectwem dawnej tradycji budowlanej. Ochrony konserwatorskiej wymaga betonowy krzyż przydrożny zlokalizowany przy rozwidleniu ulicy Czerwionka 04KDD1/2Kx.
Realizacja wszelkich prac remontowo – konserwatorskich przy obiekcie wymaga wcześniejszego uzyskania pozytywnej opinii konserwatorskiej. Ponadto, ochrony konserwatorskiej wymaga przebiegający przez dzielnicę fragment Kanału Gliwickiego wraz z umocnieniami brzegowymi oraz stanowiska archeologiczne. Ze względu na potencjalną możliwość wystąpienia na terenie objętym opracowaniem znalezisk archeologicznych obowiązuje wymóg prowadzenia nadzoru archeologicznego przy realizacji większych inwestycji. Dotyczy to większych inwestycji typu: budowa nowych dróg, nowej infrastruktury podziemnej, budowa marketów, stacji benzynowych.

Na terenie objętym planem wyznacza się ochronę następujących stanowisk archeologicznych:

AZP obszar nr 96-43 wyk. doc. Dr hab. Zbigniew Bagniewski

Miejscowość	Nr stanowiska na obszarze	Funkcja	Chronologia
Pyskowice – Czerwionka	51	Obozowisko, osada otwarta, ślad osadnictwa	Mezolit, starożytność, okres wpływów rzymskich, średniowiecze
Pyskowice – Czerwionka	52	Obozowisko, osada otwarta	Epoka kamienna, starożytność
Pyskowice – Czerwionka	53	Obozowisko, ślad osadnictwa	Mezolit, wczesne średniowiecze
Pyskowice – Czerwionka	54	Obozowisko	Epoka kamienna
Pyskowice – Czerwionka	55	Obozowisko	Epoka kamienna
Pyskowice – Czerwionka	56	Obozowisko	Epoka kamienna
Pyskowice – Czerwionka	57	Obozowisko, ślad osadnictwa	Mezolit, średniowiecze
Pyskowice – Czerwionka	58	Obozowisko, ślad osadnictwa	Epoka kamienna, wczesne średniowiecze
Pyskowice – Czerwionka	59	Obozowisko	Epoka kamienna
Pyskowice – Czerwionka	60	Obozowisko	Epoka kamienna
Pyskowice – Czerwionka	61	Obozowisko, osada otwarta	Epoka kamienna, starożytność
Pyskowice – Czerwionka	62	Obozowisko	Epoka kamienna
Pyskowice – Czerwionka	63	Obozowisko, osada otwarta	Epoka kamienna, starożytność
Pyskowice – Czerwionka	64	Osada otwarta, ślad osadnictwa	Okres wpływów rzymskich, wczesne średniowiecze
Pyskowice – Czerwionka	65	Osada otwarta	Średniowiecze
Pyskowice – Czerwionka	66	Obozowisko, ślad osadnictwa	Epoka kamienna, średniowiecze
Pyskowice – Czerwionka	67	Ślad osadnictwa	Epoka kamienna
Pyskowice – Czerwionka	68	Obozowisko, osada otwarta, ślad osadnictwa	Epoka kamienna, starożytność, okres wpływów rzymskich, wczesne średniowiecze
Pyskowice – Czerwionka	69	Osada otwarta	Okres wpływów rzymskich
Pyskowice – Czerwionka	70	Ślad osadnictwa	Średniowiecze
Pyskowice – Czerwionka	71	Ślad osadnictwa	Epoka kamienna
Pyskowice-Dzierżno	72	Ślad osadnictwa, osada otwarta	Starożytność średniowiecze
Pyskowice-Dzierżno	73	Ślad osadnictwa	Średniowiecze

1. Ochrona terenów wymienionych w § 14 polega na zakazie ich likwidacji, lokalizacji obiektów i urządzeń zmieniających ustalone w niniejszej uchwale funkcje podstawowe i uzupełniające oraz naruszających skalę chronionego krajobrazu.
2. Dla ochrony wartości wynikających z jednorodnych cech architektonicznych wprowadza się nakaz budowy obiektów o podobnym charakterze i skali oraz stosowanie wpisanych w krajobraz jednolitych przykryć dachowych.
3. W przypadku realizacji większych inwestycji typu: budowa nowych dróg, nowej infrastruktury podziemnej budowa marketów, stacji paliw obowiązuje wymóg prowadzenia nadzoru archeologicznego.
4. Punkty widokowe, wyznaczono w miejscach gdzie szczególny nacisk należy położyć na ochronę zachowanych dotychczas widoków. Wszelka nowo powstająca zabudowa kubaturowa widoczna z tych punktów (także kształtowanie niskiej i wysokiej zieleni) powinna posiadać odpowiednią skalę oraz gabaryty wymagane dla zachowania i kształtowania ekspozycji widokowej z uwzględnieniem innych ustaleń uchwały.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 16

1. Tereny publiczne są przeznaczone dla utrzymania i realizacji zadań publicznych przy założeniu nie naruszania stanu istniejącego terenów o funkcjach publicznych.
2. Do realizacji celów publicznych wyznacza się:
 - 1) tereny komunikacji, oznaczone głównym symbolem: KDZ- droga zbiorcza, KDL- droga lokalna, KDD- droga dojazdowa,
 - 2) teren komunikacji wodnej 1KW
 - 3) tereny lasów, zieleni niskiej i wysokiej oznaczone na rysunku planu symbolami ZL,ZN,
 - 4) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: US.
3. obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ulice dojazdowe dla bezpośredniej obsługi terenów, mogą być realizowane ze środków innych, aniżeli budżetowe

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów gómiczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 17

1. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 330. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustalone w planie uwzględniają ochronę wód podziemnych w/w. zbiornika. W obrębie obszaru objętego planem nie ma ustalonych stref ochronnych ujęć wody pitnej ani obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych.
2. W obrębie obszaru objętego planem nie występują tereny gómicze oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Dla uniknięcia zagrożeń powodziowych, ustalany jest zakaz zabudowy dolin zbiornika wodnego, kanału i cieków wodnych oraz nakaz ochrony ich koryt i brzegów.

ROZDZIAŁ 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 18

1. Podziały lub scalanie nieruchomości na działki budowlane, powinny być związane z realizacją infrastruktury technicznej zapewniającej dojazd i uzbrojenie tych działek w poszczególne media.
2. Dokonywanie podziałów lub scaleń, o których mowa w ust. 1, wymaga stosowania przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami i ochrony przeciwpożarowej, a w uzasadnionych przypadkach również innych przepisów odrębnych.
3. Połączenie działek budowlanych z ulicami ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, odbywać się będzie bezpośrednio lub poprzez wewnętrzne ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10,0 m. (dla nowych dojazdów) - przy uwzględnieniu zasad włączenia

wynikających z klasy i parametrów ulic określonych w planie. W przypadku zastosowania sięgaczy, konieczne jest zakończenie ich (z uwagi na zabezpieczenie przeciwpożarowe) placami manewrowymi o powierzchni wynikającej z przepisów odrębnych.

4. Minimalne wielkości nowo wydzielanych działek dla zabudowy jednorodzinnej:
 - 250 m² dla zabudowy szeregowej,
 - 350 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 600 m² dla zabudowy wolnostojącej.
5. Minimalne szerokości działek dla zabudowy bliźniaczej -14,5 m, a dla wolnostojącej -18,0 m.
6. Dopuszcza się odstępstwa w przypadkach uzasadnionych istniejącym układem i wielkością nieruchomości, w granicach do 10% określonych powyżej minimalnych wielkości i minimalnych szerokości działek.
7. Dla zabudowy szeregowej, nie określa się minimalnych szerokości działek.
8. Dla zabudowy usługowej i wielorodzinnej powierzchnia działki powinna zapewniać zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni oraz właściwego kształtowania zabudowy dostosowanej do skali krajobrazu dzielnicy.
9. Dla zabudowy istniejącej, nie limituje się powierzchni i szerokości działki.

ROZDZIAŁ 9

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 19

1. Uwzględniając potrzeby ochrony zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego, funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz innych ustaleń zawartych w uchwale określa się ogólne ograniczenia, zakazy oraz zasady i nakazy dla wszystkich terenów objętych planem:
2. Zakazy obowiązują dla:
 - 1) realizacji i użytkowania obiektów budowlanych i urządzeń, uciążliwych dla sąsiednich terenów,
 - 2) realizacji i użytkowania obiektów budowlanych i urządzeń emitujących zanieczyszczenia w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne, określone w przepisach ochrony środowiska (w tym dla zdrowia ludzi),
 - 3) realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej ustalonej w art. 10 ust. 2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 4) magazynowania odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami,
 - 5) składowania odpadów niebezpiecznych dla środowiska,
 - 6) prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i wglębnych, w tym Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, w tym zakaz zrzutu ścieków bytowo-komunalnych, przemysłowych i opadowych, bez oczyszczenia do poziomu wymaganego w przepisach odrębnych,
 - 7) wprowadzania ścieków (nie spełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego) do rzeki Kłodnicy i jeziora Dzierżno Duże i Dzierżno Małe,
 - 8) wprowadzania ścieków nie spełniających ww. wymagań określonych w przepisach odrębnych
 - 9) budowy nowych ujęć wód podziemnych ujmujących poziom trzaskowy,
 - 10) budowy otworów wymienników ciepła z zastosowaniem cieczy uznawanych za szkodliwe dla środowiska wodnego,
 - 11) likwidacji wysokiego drzewostanu nieuzasadnionego względami bezpieczeństwa,
 - 12) zabudowy dolin, cieków wodnych, za wyjątkiem sieci i urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków, gdzie lokalizacja oczyszczalni/przepompowni ścieków lub innych obiektów i urządzeń w podanych powyżej dolinach, wymaga uwzględnienia przepisów z zakresu ochrony przeciwpowodziowej określonych w przepisach odrębnych.
3. Na terenach leśnych należy ograniczyć do minimum stosowanie środków ochrony roślin.
4. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się:
 - 1) ograniczenie wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej bazujących na nieekologicznych procesach spalania,
 - 2) stosowanie czystych nośników energii dla celów grzewczych i bytowych, poprzez zastosowanie najnowocześniejszych dostępnych technologii i urządzeń maksymalnie chroniących

powietrze atmosferyczne przed zanieczyszczeniami (urządzenia grzewcze opalane paliwami ekologicznymi jak: gaz, olej opałowy, koks i wierzba energetyczna).

5. Realizacja zainwestowania terenów, wymaga zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:
 - 1) komunikacji: ulice, parkingi, ścieżki ruchu pieszego,
 - 2) związanych z obsługą ludności,
 - 3) rekreacyjno- wypoczynkowych.
6. Użytkowanie terenów, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów i urządzeń winna odbywać się w sposób nie powodujący szkodliwych oddziaływań tych obiektów i urządzeń dla środowiska i zdrowia ludzi.
7. Zagospodarowanie i urządzenie terenów położonych w obrębie stref bezpieczeństwa ciągów uzbrojenia, wymaga uwzględnienia warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych dla istniejących i projektowanych sieci i urządzeń.
8. W stosunku do cieków wodnych, ustala się nakaz ochrony brzegów cieków i wysokich brzegów dolin tych cieków oraz zakaz ujmowania cieków wodnych w rury lub koryta betonowe i korygowania ich linii brzegowej (nie dotyczy przepustów pod drogami i mostami),
9. Naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów, linii brzegowej urządzeń hydrotechnicznych, melioracji szczegółowej tj. rowów otwartych i drenażu, wymaga przebudowy urządzeń istniejących oraz budowy nowych. Działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń melioracyjnych, należy wykonywać w uzgodnieniu z administratorem tych urządzeń.
10. W celu ochrony zbiorników wód podziemnych i powierzchniowych ustala się nakazy:
 - 1) ujmowania wód opadowych z trwałych nawierzchni ulic i parkingów, terenów usługowych, terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz ich oczyszczania do poziomu wynikającego z przepisów odrębnych. Nakaz ten obowiązuje również w wypadku remontu lub przebudowy obiektów istniejących,
 - 2) budowy zabezpieczeń przed przedostaniem się substancji niebezpiecznych do wód i gruntu w wypadku awarii na terenach P, PPw, UP, ZNP parkingów przeznaczonych dla samochodów ciężarowych oraz terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz na ulicach zbiorczych.
11. Dla zabudowy produkcyjnej i usługowej, ustala się nakaz ograniczenia hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu sąsiedniego.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 20

GRUPA "0" - KOMUNIKACJA

1. Tereny ulicy zbiorczej: 01KDZ-1/2Kx(ul.Wiejska)

- 1) Przeznaczenie podstawowe
 - a) ulice zbiorcze.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ciągi pieszce i rowerowe,
 - b) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymanie istniejącej linii zabudowy oraz utrzymanie linii rozgraniczających zgodnie z istniejącymi granicami własności.
- 4) Zakazy:
 - a) zmniejszania istniejących linii rozgraniczających.

2. Tereny ulice lokalnych: 01KDL-1/2Kx (ul. Piaskowa)

- 1) Przeznaczenie podstawowe
 - a) ulica lokalna.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ciągi pieszce i rowerowe,
 - b) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymanie istniejącej szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z granicami własności,
 - b) przeprowadzenie chodnika oraz ciągów uzbrojenia terenu.
- 4) Zakazy:

a) zmniejszania istniejących linii rozgraniczających.

3. Tereny ulic dojazdowych: 01KDD-1/2Kx (ul. Piaskowa), 02KDD-1/2Kx, 03KDD-1/2Kx (ul. Wiejska), 04KDD-1/2Kx (ul. Czerwionka), 05KDD-1/2Kx

1) Przeznaczenie podstawowe

a) ulice dojazdowe

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi piesze i rowerowe,

b) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie przebiegu i istniejących linii rozgraniczających zgodnie z istniejącymi granicami własności,

b) minimalne linie nowej zabudowy 6,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,

c) w przypadku braku odpowiedniej szerokości pasa drogowego, dopuszcza się funkcjonowanie drogi o jednym pasie jezdni z zaleceniem wykonania zatok dla wyprzedzania lub omijania pojazdów,

d) przeprowadzenie chodnika, ścieżki rowerowej oraz ciągów uzbrojenia terenu.

4) Zakazy:

a) realizacji nowej zabudowy (w tym rozbudowy istniejącej), bliżej aniżeli linie zabudowy istniejącej,

b) zmniejszania istniejących linii rozgraniczających.

4. Tereny ulic dojazdowych wewnętrznych: 01KDW, 02KDW, 03KDW

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) drogi dojazdowe wewnętrzne do zabudowań i terenów zielonych.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi piesze i rowerowe, uzbrojenie terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie jako minimalnych linii rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi własnościami

b) minimalne linie nowej zabudowy 8,0 m licząc od osi jezdni oraz nie mniej niż 4,0m, licząc od linii rozgraniczającej.

4) Zakazy:

a) bezpośrednie włączenia w obrębie skrzyżowań z innymi drogami,

b) zmniejszenie linii rozgraniczających i linii zabudowy.

5. Tereny ulic wewnętrznych dojazdowych:

1) dla istniejących nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznych ulic dojazdowych, utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających, gdzie jako minimalne przyjmuje się pieszo-jezdne 5,0 m. W ramach pasów ulicznych, przeprowadzenie ciągów uzbrojenia terenu. Minimalna odległość nowej zabudowy w nawiązania do zabudowy istniejącej.

2) dla terenów objętych planem ustala się zasadę porządkowania i rozbudowy systemu parkowania samochodów osobowych z zastrzeżeniem, że w sytuacji grupowania usług należy przy wyborze rodzaju i wielkości parkingów uwzględnić rozłożenie w czasie potrzeb (rotacja, układ dnia, układ tygodnia), przy pomocy zalecanych jako minimalne wskaźników:

Lp.	Rodzaj obiektu (usługi)	Jednostka odniesienia	Liczba miejsc postojowych na jednostkę odniesienia
1.	Administracja	100 zatrudnionych	20- 30
2.	Urządzenia handlu	do 2000m ²	4,0 – 6,0
3.	Produkcja (przemysł, usługi)	100 zatrudnionych	15 - 25
4.	Zabudowa mieszkaniowa	na 1 mieszkanie	1-2
5.	Obiekty sportowe	100 użytkowników jednocześnie	15-20**

** bez funkcji widowiskowych

Ciągi piesze i rowerowe mieszczą się w liniach rozgraniczających dróg i są do uściślenia w projektach budowlanych.

1. Obszar objęty planem będzie obsługiwany infrastrukturą techniczną w zakresie:

1) zaopatrzenia w wodę:

- a) z wodociągu grupowego G.P.W. (stacja wodociągowa Zawada) przy założeniu 100% wyposażenia terenu w sieć wodociągową,
- b) ułożenie sieci wodociągowej rozdzielczej, w liniach rozgraniczających dróg
- c) w bilansach zapotrzebowania na wodę, należy uwzględnić potrzeby związane z ochroną przeciwpożarową, a w przypadku braku możliwości dostawy wody z sieci miejskiej na cele przeciwpożarowe, wymagana jest realizacja odpowiednich dla tego celu zbiorników wodnych.

2) odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych:

- a) poprzez odprowadzanie ścieków z terenów mieszkaniowych, usługowo-produkcyjnych, komercyjnych i przemysłu (w ramach zlewni), do zbiorczych kolektorów sanitarnych i następnie poprzez przepompownie i rurociąg tłoczny do centralnej oczyszczalni ścieków w Gliwicach,
- b) dopuszcza się stosowanie regularnie opróżnianych bezodpływowych zbiorników ściekowych do czasu realizacji systemu kanalizacji w skali całej dzielnicy,
- c) ścieki przemysłowe muszą być przed przyjęciem do kolektorów miejskich neutralizowane poprzez stosowanie specjalnych urządzeń i technologii.
- d) na terenach przeznaczonych w planie do nowej zabudowy, dopuszcza się jako niezbędne do czasu realizacji pełnego programu systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych

3) odprowadzania wód opadowych: poprzez kolektory i rowy do głównego odbiornika jakim jest rzeka Drama i Kanał Gliwicki,

4) zaopatrzenia w energię elektryczną, poprzez:

- a) rozbudowę istniejącego systemu, w tym budowę nowych stacji transformatorowych, wraz z siecią kablową 20 kV,
- b) lokalizacja stacji transformatorowych w terenach: mieszkaniowych, usługowo-produkcyjnych, komercyjnych, przemysłu i usług z zapewnieniem dojazdu od strony istniejących i projektowanych ulic,
- c) ewentualna budowa stacji transf. oraz rozbudowa i modernizacja sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia będzie realizowana w przypadku zaistnienia takiej potrzeby- w wyniku realizacji umów przyłączeniowych,
- d) realizacja zasilania będzie się odbywała poprzez:
 - sieć średniego napięcia – liniami napowietrznymi lub kablowymi,
 - sieć niskiego napięcia – liniami napowietrznymi lub liniami napowietrznymi izolowanymi, lub liniami kablowymi, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz standardami przyjętymi do stosowania przez aktualnego dysponenta sieci, a sposób realizacji zależeć będzie od przyjętego rozwiązania technicznego i oceny ekonomicznej.
- e) utrzymanie istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia EN110kV i strefy bezpieczeństwa tej linii.

5) zaopatrzenia w energię ciepłą poprzez:

- a) kotłownie gazowe,
- b) zaleca się stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku zamiast opalania nieuszlachetnionym węglem.

6) zaopatrzenia w gaz:

- a) dla obszaru objętego planem ze względu na małą średnicę gazu średnioprężnego DN 40 w ul. Czerwionka istnieje możliwość zasilania terenu objętego opracowaniem z gazociągu DN 63 położonego w sąsiedztwie.
- b) gazyfikacja terenów objętych planem wymaga spełnienia techniczno -ekonomicznych warunków podłączenia, w oparciu o zgłoszone potrzeby potencjalnych odbiorców gazu.
- c) przy realizacji zagospodarowania terenów, należy uwzględniać strefy ochronne dla istniejących i projektowanych gazociągów oraz urządzeń gazowniczych zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

7) telekomunikacji:

- a) poprzez rozbudowę istniejących systemów w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji,
- b) obsługa systemu poprzez realizację sieci abonenckiej z dopuszczeniem różnych operatorów,
- c) ułożenie sieci telefonicznej na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy w liniach rozgraniczających ulic, wraz z podłączeniami do budynków,
- d) budowa sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń telefonii bezprzewodowej w uzgodnieniu na etapie realizacji inwestycji - z aktualnymi właścicielami i operatorami tych sieci.

2. Gospodarka wodno-ściekowa uwarunkowana jest spełnieniem sanitarnych wymogów ochrony

- podziemnych zbiorników wody pitnej oraz ochrony wód powierzchniowych.
3. Dopuszcza się prowadzenie różnego rodzaju ciągów uzbrojenia terenów w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz innych terenów, pod warunkiem nie ograniczenia możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego tych terenów.
 4. Podane ust.1 propozycje dotyczące uzbrojenie terenu, za wyjątkiem sieci i urządzeń ustalonych w rysunku planu, określają zasady uzbrojenia terenu i jako takie nie stanowią szczegółowego programu. Szczegółowe programy związane z konkretną inwestycją - pozostają do ustalenia w projektach budowlanych i w decyzjach o pozwoleniu na budowę. Warunkiem zgodności inwestycji z zakresu obsługi infrastrukturą techniczną z planem jest utrzymanie zasad obsługi określonych w uchwale.
 5. Na wszystkich terenach położonych w granicach obszaru objętego planem, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę nowych, a także zmiany przebiegu lub likwidację istniejących (uwidocznionych i nie uwidocznionych na rysunku planu) przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej – pod warunkiem zachowania ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media i przy zachowaniu zasad określonych w § 21 ust. 1 i 2 uchwały oraz warunków określonych w przepisach odrębnych (w tym odległości sieci od zabudowy i odległości pomiędzy sieciami).
 6. Podane w ust. 5 ustalenia nie dotyczą linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, których utrzymanie i realizacja, związana jest ze strefami ograniczającymi sposób zagospodarowania terenów.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 22

Do czasu wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu. Użytkowanie gruntów rolnych w okresie przejściowym odbywać się będzie poprzez wykorzystanie istniejących dróg śródpolnych.

Rozdział 12

Przepisy końcowe i przejściowe, w tym stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 23

1. Zgodnie z art.15 ust.2 pkt. 12) i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla nieruchomości położonych w obrębie terenów oznaczonych jako: 2UP, 3UP ustala się stawkę 30 % służącą do naliczania jednorazowych opłat dotyczących nieruchomości oraz części nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu. Dla nieruchomości położonych w obrębie pozostałych terenów ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 %.

§ 24

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Pyskowice.

§ 25

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.

§ 26

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Rada Miejska

Zatęcznik
Graficzne
Nr. 1, 2, 3
do zgłoszenia w BRM

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Zebrowski

Działając zgodnie z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz. 717 z późn.zm.),

Rada Miejska w Pyskowicach

rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu dzielnicy Pyskowice Południe inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

1. Inwestycje z zakresu:

- 1) budowy nowych dróg/ulic dojazdowych i ulicy lokalnej
- 2) uzbrojenia terenu w zakresie gospodarki wodno-ściekowej
- 3) oświetlenia ulic

2. Sposób realizacji:

- 1) Inwestorem w/w inwestycji będzie Gmina Miasto Pyskowice
- 2) okres realizacji inwestycji przyjmuje się na lata 2005 – 2010 zgodnie ze strategią Miasta Pyskowice zatwierdzoną Uchwałą nr XXIX/306/2000 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 4.10.2000r oraz na lata 2011- 2020.
- 3) szacunkowa wartość nakładów finansowych zgodnie z prognozą finansową skutków uchwalenia mpzp

3. Zasady finansowania inwestycji:

- 1) finansowanie inwestycji będzie miało miejsce z budżetu miasta Pyskowice
- 2) finansowanie inwestycji będzie miało miejsce z środków zewnętrznych, w tym środków Unii Europejskiej .

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Zebrowski
Jan Zebrowski

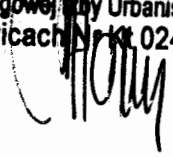
I.D.S.P Planowanie Przestrzenne.

Projektant prowadzący: mgr inż. arch. Maria Hawro-Krajka - uprawnienia urbanistyczne 1024/89
członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach pod Nr 2-024/02

zespół projektowy:
mgr inż. arch. Leszek Kula – opracowanie graficzne.

Ze strony Urzędu Miasta Pyskowice przy sporządzaniu planu współdziałał:
mgr inż. Stanisław Kokot.

mgr inż. arch. Maria Hawro-Krajka
44-100 GLIWICE, ul. Kosynierów 4/1
Członek Okręgowej Izby Urbanistów
w Katowicach Nr 2-024



Pyskowice – październik 2006r.