



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 4 stycznia 2018 r.

Poz. 103

UCHWAŁA NR XLII/323/2017 RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH

z dnia 21 grudnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego po zachodniej stronie ulicy Magazynowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXVI/187/2016 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego po zachodniej stronie ul. Magazynowej,

RADA MIEJSKA W PYSKOWICACH

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego po zachodniej stronie ulicy Magazynowej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyskowice, przyjętego uchwałą Nr XLI/325/2014 Rady Miejskiej w Pyskowicach i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego po zachodniej stronie ulicy Magazynowej

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w po zachodniej stronie ulicy Magazynowej, zwany dalej „planem” obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej pow. 8,6 ha.

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

- 1) tekstowej – treść niniejszej uchwały określającej ustalenia dla obszaru objętego planem;
- 2) graficznej – rysunek planu na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyskowice” – załącznik nr 1 do uchwały, stanowiący integralną część uchwały.

2. Integralnymi częściami uchwały, są również załączniki zawierające:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyskowicach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu – załącznik Nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyskowicach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr 3 do uchwały.

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

2. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) Rozdział 3 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) Rozdział 4 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) Rozdział 5 – Zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) Rozdział 6 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) Rozdział 7 – Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 8) Rozdział 8 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) Rozdział 9 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) Rozdział 10 – Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) Rozdział 11 – Przepisy końcowe.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pyskowicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego granice określono w § 1 uchwały;
- 3) **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.);
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa niniejsza uchwała;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające (tj. stanowiące co najmniej 51% powierzchni) na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zagospodarowania danej działki w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, który występuje łącznie z przeznaczeniem podstawowym i nie stanowi więcej niż 49% pow. terenu inwestycji (lub działki budowlanej).
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować zewnętrzną ścianę budynku z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię:
 - a) okapów, gzymsów, podokienników, rynien i rur spustowych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,0 m,
 - b) schodów i pochylni zewnętrznych, ganków, balkonów, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2015, poz. 1422),

- b) wysokość budowli i innych obiektów, o której mowa w art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.), mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonego punktu elementu tego obiektu;
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr liczbowy, wyrażony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; nie dotyczy kondygnacji podziemnych;
- 11) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce lub powierzchni gruntu objętego inwestycją, w stosunku do powierzchni działki objętej projektem zagospodarowania lub gruntu objętego inwestycją;
- 12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w stosunku do powierzchni działki objętej projektem zagospodarowania lub gruntu objętego inwestycją;
- 13) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 14) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi lokalizowane w budynkach użyteczności publicznej, o których mowa w § 3 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także w wolnostojących budynkach usługowych lub wbudowanych lokalach użytkowych, w których prowadzona jest działalność służąca obsłudze ludności i zaspokajaniu jej potrzeb, z ograniczeniami wynikającymi z ustaleń niniejszej uchwały i z wykluczeniem baz logistyczno – transportowych;
- 15) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu, gastronomii, biur, ochrony zdrowia, urzędów pocztowych oraz usługi bytowe, jak np. szewc, fryzjer, kosmetyczka, krawiec, pralnie, zakłady fotograficzne, wypożyczalnie dvd, punkty kserograficzne, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w wolnostojących lub wbudowanych lokalach użytkowych;
- 16) **rzemiośle** – należy przez to rozumieć zawodowe wykonywanie działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 1285 z późn. zm.);
- 17) **przedsięwzięciach mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko**, należy przez to rozumieć przedsięwzięcia o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 71);
- 18) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi.

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

- 1) granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wg symboli podanych w § 5 ust. 2 pkt 2) niniejszej uchwały;
- 5) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków wskazany w planie do objęcia ochroną konserwatorską;
- 6) granice terenu objętego planem, zlokalizowanego w granicach zbiornika GZWP 330.

2. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia określają:

- 1) symbole cyfrowe wskazują na kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w ramach danego obszaru;
- 2) symbole literowe identyfikują tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) M-U – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - b) U – tereny zabudowy usługowej,
 - c) U/P – tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej,
 - d) P – tereny zabudowy produkcyjnej, produkcyjno – usługowej i składowo – magazynowej,
 - e) IT-E - tereny urządzeń infrastruktury technicznej - urządzenia elektroenergetyczne,
 - f) KDD – tereny dróg publicznych klasy D – drogi dojazdowe,
 - g) KDL – tereny drogi publicznej klasy L – droga lokalna,
 - h) KDW – tereny drogi wewnętrznej;
- 3) oznaczenia informacyjne rysunku planu, w tym:
 - a) sieci elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia,
 - b) strefy techniczne wzdłuż napowietrznych linii energetycznych,
 - c) granice terenu objętego planem, zlokalizowanego w granicach projektowanego obszaru ochronnego (III b) zbiornika GZWP 330,
 - d) strefa ochronna terenów kolei.

3. W obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) realizację zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy oraz zmianę sposobu użytkowania, przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania ustalonych dla terenu;
- 4) zakazuje się lokalizacji na elewacjach frontowych budynków od strony dróg publicznych wyrzutni powietrza, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych wystających poza lico budynku, z dopuszczeniem lokalizacji skrzynek przyłączy gazu i prądu;

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

2. Na obszarze planu ustala się:

1) zakazy:

- a) lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i liniowej oraz dróg,
- c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1 U, 2U, 2 U/P i 1 M-U,
- d) lokalizacji usług i działalności gospodarczej stwarzających ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego i przekraczających wartości dopuszczalne,
- e) lokalizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów oraz działalności związanej z wytwarzaniem, magazynowaniem, odzyskiem, unieszkodliwianiem odpadów i gospodarowaniem odpadami;

2) dopuszczenia:

- a) realizacji przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i liniowej oraz dróg,
- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1U/P, 3 U/P i 1P,

3) utrzymanie istniejących, w dniu wejścia w życie planu, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, działających w oparciu o wydane pozwolenia i decyzje.

3. W zakresie ochrony gruntów i wód ustala się:

1) nakazy:

- a) zachowania ciągłości systemu melioracyjnego, w tym prowadzenia działań inwestycyjnych na obszarze zdrenowanym, w sposób niepowodujący trwałego przerwania drenażu i zniszczenia urządzeń melioracyjnych,
- b) stosowania szczelnych urządzeń do odprowadzania wód opadowych, wyposażonych w separatory związków ropopochodnych wraz z osadnikami, dla miejsc postojowych, parkingów, placów i garaży,
- c) stosowania zasad odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 22;

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

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

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

5. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się:

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

6. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się, że:

- 1) poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 519 z późn. zm.);
- 2) dla terenów o przeznaczeniu M-U obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

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

- 1) osłoniętych od strony przestrzeni publicznych;
- 2) zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych.

8. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) poziom hałasu przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 519 z późn. zm.);
- 2) na podstawie przepisów ustawy określonej w pkt 1) tereny o określonym w planie przeznaczeniu przyporządkowuje się do poszczególnych rodzajów terenów, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych wskaźnikami hałasu LDWN, LN, LAeq D i LAeq N;
- 3) tereny o przeznaczeniu M-U odpowiadają terenom przeznaczonym na cele mieszkaniowo – usługowe.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 2014 r. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z , poz. 1446 z późn. zm.).

2. Obejmuje się ochroną konserwatorską budynek dawnej gospody, z początku XX w., ul. Gen. Władysława Sikorskiego 92, oznaczony na rysunku planu, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków przyjętej Zarządzeniem Nr RZ.0050.245.2015 Burmistrza Miasta Pyskowice z dnia 13 grudnia 2015 r., dla którego ustala się:

- 1) nakaz ochrony: linii zabudowy, skali i formy obiektu, geometrii dachu, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) zakaz nadbudowy budynku;
- 3) dopuszczenie: prac remontowo – renowacyjnych obiektu, w tym termomodernizację i wymianę stolarki drzwiowej i okiennej, poszycia dachu, przebudowy i rozbudowy budynku.

3. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie działek, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską ustaloną planem, wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 60 z późn. zm.).

4. W przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych relikwów kultury materialnej obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 60 z późn. zm.).

Rozdział 5.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

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

2. Na obszarze objętym planem, jako obszary przestrzeni publicznych wskazuje się tereny dróg publicznych: KDD, KDL i tereny dróg wewnętrznych: KDW.

3. Na terenach stanowiących przestrzenie publiczne obowiązuje:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki itp.;
- 2) kształtowanie komunikacji pieszej w formie ciągów z pasami zieleni, tworzących powiązanie pomiędzy terenami zieleni publicznej oraz innymi terenami o funkcjach publicznych;
- 3) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 pkt 5 uchwały.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek gruntu dla terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- 1) mieszkaniowo – usługową M-U: min. 600,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 18,0 m;
- 2) usługową U: min. 1000,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m;
- 3) usługowo – produkcyjną U/P: min. 2500,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 25,0 m;
- 4) produkcyjną P: min. 3000,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 30,0 m.

2. Kąt położenia granic działek powstałych w wyniku podziałów nieruchomości w stosunku do przyległego pasa drogowego: od 70° do 110°, za wyjątkiem narożnych ścięć przy skrzyżowaniach dróg.

Rozdział 7.

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

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

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

2. Ustala się linie zabudowy:

- 1) dla terenów przyległych do drogi klasy **L** – lokalnych, oznaczonej na rysunku planu symbolami **1 KDL**:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy,
 - b) na terenie zabudowanym w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów przyległych do drogi klasy **D** – dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2 KDD i 3 KDD**:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy,
 - b) na terenie zabudowanym w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów przyległych do drogi klasy **D** – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KDD**:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy,
 - b) na terenie zabudowanym w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenów przyległych do drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KDW**:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy,
 - b) na terenie zabudowanym w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń, zgodnie z rysunkiem planu.

5) dla terenów 1U/P przyległych do terenów kolei (poza granicami opracowania) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu; dla terenów 2 U dopuszcza się utrzymanie istniejącej linii zabudowy.

3. Ustala się nakaz przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wyłącznie na cele zawierające się w przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym, przy zachowaniu ustaleń planu.

4. Ustala się zagospodarowywanie terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny a liniami zabudowy zielenią, w tym izolacyjną z dopuszczeniem lokalizacji wjazdów na tereny nieruchomości i urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych urządzeń budowlanych.

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

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

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa z zakresu usług podstawowych i rzemiosła oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla jej obsługi, w tym:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki gospodarcze i magazynowe,
- b) zieleń urządzona.

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 oraz z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: min. 600,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 18,0 m;

3) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:

- a) 6,0 m dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych,
- b) 3,0 m dla budynków innych niż mieszkalne,

4) dla terenu **1 M-U** obowiązują następujące wskaźniki:

- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01
- b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki,
- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: do wysokości 8,5 m, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
- b) budynków garażowych, gospodarczych i magazynowych: do 4,5 m,
- c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do 15,0 m; urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej – wyłącznie jako wbudowane w budynkach lub urządzeniach wolnostojących o zminimalizowanych gabarytach;

6) dachy:

- a) o symetrycznym układzie połaci dwu- i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kącie nachylenia pomiędzy 30° – 45° dla zabudowy mieszkaniowej oraz 12° – 35° dla pozostałych budynków,

- b) dopuszczenie dachów płaskich w formie tarasów,
 - c) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,
 - d) pokrycie połaci dachowych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym lub brązowym;
- 7) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe,
- 8) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 9) zakazuje się:
- a) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych (kiosków, baraków),
 - b) lokalizacji zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym,
 - c) lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów, lakierni i serwisów samochodowych;
- 10) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy;
- 11) dla terenu 1 M-U, obowiązują ponadto ustalenia zawarte w § 8, dotyczące zasad ochrony konserwatorskiej;
- 12) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenu 1 M-U zgodnie z § 19, pkt 1;

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 2 U**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: handlu, gastronomii, administracji i bankowości, doradztwa, usług prawnych, biur projektowych, ochrony zdrowia, np. przychodnie i gabinety lekarskie (z wyłączeniem szpitali i domów pomocy społecznej), edukacji, kultury, sportu oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla jej obsługi, w tym:
- a) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,
 - b) garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu,
 - c) budynki magazynowe,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) zabudowa rzemieślnicza,
 - b) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
 - c) zieleń urządzona.

3. Dla terenów **1 – 2 U** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 oraz z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: min. 1000,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m;
- 3) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
 - a) 6,0 m dla budynków usługowych,
 - b) 3,0 m dla pozostałych budynków;
- 4) dla terenów 1-2 U obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki,

- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych: do wysokości 12,0 m, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) budynków magazynowych: do wys. 9,0 m,
 - c) budynków garażowych: do wys. 6,0 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, w tym związanej z telekomunikacją: do 15,0 m;
- 7) dachy:
 - a) o symetrycznym układzie połaci dwu – wielospadowe, o kącie nachylenia pomiędzy 12° – 45° , z dopuszczeniem dachów naczółkowych, płaskich oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 10° ,
 - b) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,
 - c) pokrycie połaci dachowych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub grafitowym; papy bitumiczne, papy termozgrzewalne, materiały rolowe z tworzyw sztucznych i kauczuku, dachy żwirowe, zielone, itp.;
- 8) elewacje: tynki, okładziny elewacyjne, szkło fasadowe; kolorystyka: dowolna, z wyłączeniem kolorów jaskrawych;
- 9) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) zabudowy mieszkaniowej i wbudowanych lokali mieszkalnych,
 - b) tymczasowych obiektów handlowo – usługowych (kiosków, baraków);
- 10) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy;
- 11) nakazuje się wyposażenie terenu w zieleń ochronną i izolacyjną;
- 12) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1-2 U zgodnie z § 19 pkt 2.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 3 U/P**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym z zakresu usług podstawowych i rzemiosła oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla jej obsługi, w tym:
 - a) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,
 - b) garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu,
 - c) budynki magazynowe,
 - d) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa produkcyjna i składowo – magazynowa,
 - b) obiekty stanowiące zaplecze administracyjne i socjalno – sanitarne,
 - c) zieleń urządzona.

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 oraz z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: min. 2500,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 25,0 m;

- 3) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
 - a) 6,0 m dla budynków usługowych i produkcyjnych,
 - b) 3,0 m dla pozostałych budynków;
- 4) dla terenów 1-3 U/P obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych i produkcyjnych: do wysokości 12,0 m, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) budynków magazynowych i składowych, zaplecza administracji i socjalno – sanitarnych: do wys. 9,0 m,
 - c) pozostałych budynków do wys. 6,0 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, w tym związanej z telekomunikacją: do 25,0 m;
- 7) dachy:
 - a) symetrycznym układzie połaci dwu – wielospadowe, o kącie nachylenia pomiędzy 12° – 35° , z dopuszczeniem dachów naczółkowych, płaskich (w tym dachy płaskie – przemysłowe) o spadku od 2° – 15° oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 10° ,
 - b) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,
 - c) pokrycia dachów:
 - papy bitumiczne, papy termozgrzewalne, materiały rolowe z tworzyw sztucznych i kauczuku, dachy żwirowe, zielone, itp,
 - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne,
 - dopuszcza się stosowanie blachy trapezowej,
 - kolorystyka: grafitowy, brązowy, bordowy, ceglasty, czerwony,
 - dopuszcza się przeszklenia dachów;
- 8) elewacje: tynki, okładziny elewacyjne, szkło fasadowe; kolorystyka: dowolna, z wyłączeniem kolorów jaskrawych;
- 9) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) zabudowy mieszkaniowej i wbudowanych lokali mieszkalnych,
 - b) tymczasowych obiektów handlowo – usługowych (kiosków, baraków);
- 10) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy;
- 11) nakazuje się wyposażenie terenu w zielenią ochronną i izolacyjną;
- 12) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1-3 U/P zgodnie z § 19 pkt 2.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej, produkcyjno – usługowej i składowo – magazynowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 P**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna i składowo – magazynowa oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla jej obsługi, w tym:
 - a) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,

- b) garaże wolnostojące oraz wbudowane,
 - c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) zabudowa usługowa,
 - b) obiekty stanowiące zaplecze administracyjne i socjalno – sanitarne,
 - c) bazy spedycyjne i transportowe,
 - d) zieleń urządzona.
3. Dla terenu **1 P** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- 1) dla terenu 1 P wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 oraz z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: min. 3000,0 m², przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 30,0 m;
- 3) dla terenów 1 P obowiązują następujące wskaźniki:
- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki.
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków produkcyjnych: do 15,0 m; ze względów technologicznych dopuszcza się zwiększenie wysokości do 25,0 m,
 - b) budynków garażowych: do 9,0 m,
 - c) dla pozostałych budynków (w tym: obiekty magazynowe, składowe, usługowe, biurowe, administracyjne i socjalne): do 12,0 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do 25,0 m oraz do 30,0 m dla obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 6) dachy:
- a) dachy płaskie (w tym dachy płaskie – przemysłowe) o spadku od 2° – 15°,
 - b) dopuszcza się dachy dwu- i wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połąci od 12° – 35°,
 - c) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połąciach,
 - d) pokrycia dachów:
 - papy bitumiczne, papy termozgrzewalne, materiały rolowe z tworzyw sztucznych i kauczuku, dachy żwirowe, zielone, itp,
 - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne,
 - dopuszcza się stosowanie blachy trapezowej,
 - kolorystyka: grafitowy, brązowy, bordowy, ceglasty, czerwony,
 - dopuszcza się przeszklenia dachów;
- 7) elewacje: tynki, okładziny elewacyjne, szkło fasadowe; kolorystyka: dowolna, z wyłączeniem kolorów jaskrawych;
- 8) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy;
- 9) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz lokali mieszkalnych;

- 10) nakazuje się wyposażenie terenu w zieleń ochronną i izolacyjną;
- 11) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1 P zgodnie z § 19, pkt 2.

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

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną, wolnostojące i wbudowane stacje transformatorowe 20/04 kV;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) dojazdy, dojścia, miejsca parkingowe,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej związane z zagospodarowaniem i obsługą terenu.

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

- 1) utrzymuje się istniejący stan zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz realizację nowo projektowanych urządzeń i obiektów zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 3) nakaz wyposażenia terenu w zieleń ochronną i izolacyjną;
- 4) nakaz ogrodu terenu;
- 5) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 25,0 m;
- 6) dla terenów IT-E wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźników parkingowych nie ustala się.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

2. Wyznacza się tereny układu drogowego i urządzeń komunikacyjnych:

- 1) tereny dróg publicznych:
 - a) tereny drogi publicznej klasy lokalnej: **1 KDL**,
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej: **1 – 3 KDD**;
- 2) tereny drogi wewnętrznej: **1 KDW**.

3. Ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) lokalizacja ulic z wyposażeniem dostosowanym do klasy i funkcji ulicy;
- 2) niezbędna infrastruktura techniczna.

4. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 2) parkingi;
- 3) zieleń izolacyjna i towarzysząca, w dekoracyjnych drzew i krzewów, odpornych na zanieczyszczenia komunikacyjne;
- 4) sieci infrastruktury technicznej;
- 5) przepusty wodne.

5. Ustala się zasady zagospodarowania terenów komunikacji:

- 1) utrzymuje się przebieg tras istniejących dróg publicznych 1 KDD, 2 KDD i 1 KDL oraz drogi wewnętrznej 1 KDW i wyznacza się nowe tereny drogi publicznej 3 KDD;

- 2) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów ulic istniejących dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzenia trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu;
- 3) na terenie zabudowanym utrzymuje się istniejące szerokości dróg publicznych, linie rozgraniczające ustala się w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania, bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń;
- 4) nakaz zapewnienie przepływu wód powierzchniowych w miejscu skrzyżowania infrastruktury komunikacyjnej z ciekami wodnymi, poprzez stosowanie właściwych obiektów inżynierskich;
- 5) przy budowie, rozbudowie i przebudowie elementów komunikacji drogowej nakazuje się konieczność uwzględnienia dróg pożarowych, zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 18. Dla terenów komunikacji obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) tereny drogi publicznej klasy **L** – lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KDL**:
 - a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2),
 - b) fragment pasa drogowego, w granicach obszaru objętego planem, o szerokości w liniach rozgraniczających drogi: 1,35 m ÷ 21,43 m,
 - c) szerokości jezdni – nie ustala się,
 - d) jedno- lub obustronny chodnik, ścieżka rowerowa;
- 2) tereny dróg publicznej klasy **D** – dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 ÷ 3 KDD**:
 - a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2),
 - b) szerokość fragmentu pasa drogowego 1 KDD, w granicach obszaru objętego planem, o szerokości w liniach rozgraniczających: 3,82 m ÷ 7,13 m,
 - c) szerokość fragmentu pasa drogowego 2 KDD, w granicach obszaru objętego planem, w liniach rozgraniczających: 4,72 m ÷ 10,0 m,
 - d) szerokość pasa drogowego 3 KDD w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
 - e) szerokości jezdni – nie ustala się,
 - f) jedno- lub obustronne chodniki, ścieżki rowerowe;
- 3) tereny drogi wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDW**:
 - a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x1 lub 1x2),
 - b) ulica komunikacji wewnętrznej,
 - c) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) szerokości jezdni – nie ustala się,
 - e) jedno- lub obustronny chodnik, ścieżka rowerowa.

§ 19. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej M-U – miejsca postojowe należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny, min. 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni usługowej i min. 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych;
- 2) dla terenów zabudowy usługowej U, usługowo – produkcyjnej U/P oraz produkcyjnej, produkcyjno – usługowej i składowo – magazynowej P – miejsca postojowe należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i min. 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych i min. 5 miejsc postojowych na 100 przewidywanych użytkowników;
- 3) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, obsługujących tereny usług i produkcji;

- 4) nakazuje się przeznaczenie min. 20% wyznaczonych miejsc parkingowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach U, U/P i P oraz na terenach M-U, w granicach których przewidziano usługi;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, jako nawierzchnię utwardzoną lub wliczoną w powierzchnię zabudowaną, bądź jako miejsca w garażach, przy czym plan dopuszcza stosowanie zarówno miejsc postojowych jako elementów zagospodarowania terenu, jak również miejsc postojowych w garażach, z obowiązkiem zachowaniem wskaźników, o których mowa w pkt. 1 i w pkt. 2.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

- 1) utrzymuje się istniejący zbiorczy system zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 2) utrzymuje się istniejący przebieg linii elektroenergetycznych
 - a) linii kablowych średniego napięcia [SN] - 20 kV,
 - b) linii napowietrznych niskiego napięcia [nN],
 - c) linii napowietrznych oświetlenia ulicznego niskiego napięcia [nN],
 - d) stację transformatorową SN/nN P 148,

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

- 3) dopuszcza się budowę i rozbudowę nowoprojektowanych linii napowietrznych, linii napowietrznych izolowanych, linii kablowych oraz stacji transformatorowych;
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu kontenerowym, słupowym, bądź wbudowanych;
- 5) dopuszcza się możliwość przebudowy urządzeń i linii elektroenergetycznych, wraz z ich przełożeniem, kolidujących z projektowaną zabudową.

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

- 1) utrzymuje się istniejący, zbiorczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wraz z możliwością rozbudowy i modernizacji, z odprowadzeniem ścieków do istniejącej zbiorczej miejskiej oczyszczalni ścieków sanitarnych w Gliwicach (poza granicami opracowania);
- 2) ustala się budowę nowych zbiorczych kolektorów sanitarnych i przepompowni ścieków, a także budowę i rozbudowę przyłączy sieci kanalizacyjnej, wraz z możliwością rozbudowy i modernizacji;
- 3) nakaz podłączenia wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę do miejskiego systemu kanalizacyjnego;

- 4) nakaz realizacji kanalizacji deszczowej, przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 7 ust. 3 pkt 1 b);
- 5) dopuszcza się, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód deszczowych do gruntu i rozsączanie ich za pomocą drenażu na powierzchni działki lub do zbiorników na wodę deszczową, zlokalizowanych na terenie działki, albo odprowadzenie do rowów melioracyjnych;
- 6) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w zbiornikach na wodę deszczową zlokalizowanych w obrębie działek inwestora oraz stosowanie retencji kanałowej, przy jednoczesnym podłączeniu do kanalizacji deszczowej;
- 7) dopuszcza się kanalizowanie okresowych miejsc spływu wód opadowych;
- 8) nakazuje się prowadzenie nowych kolektorów i sieci kanalizacyjnych w liniach rozgraniczających dróg, w szczególnie uzasadnionych przypadkach prowadzenie ich poza terenami przeznaczonymi pod trasy układu komunikacyjnego.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą sieć gazową zlokalizowaną w obrębie ulic Magazynowej, Ogrodowej, Gen. Władysława Sikorskiego i Wolności, wraz z możliwością rozbudowy i modernizacji;
- 2) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę przyłączy do istniejącej sieci gazowej oraz realizację nowych odcinków sieci gazowej na nowo projektowanych terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów;
- 4) nakazy:
 - a) budowa, przebudowa i rozbudowa sieci gazowej wyłącznie jako podziemnej,
 - b) budowa i rozbudowa sieci gazowej, w dostosowaniu do nowego zagospodarowania terenu, w powiązaniu z układem komunikacyjnym, w ciągu którego wskazuje się lokalizację tych sieci.

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

- 1) zaopatrzenie w energię cieplną poprzez:
 - a) indywidualne i lokalne systemy zaopatrzenia w energię cieplną,
 - b) zbiorczy system zaopatrzenia w energię cieplną;
- 2) dopuszcza się budowę magistrali cieplnej, a także ułożenie sieci c.o.;
- 3) dla zabudowy istniejącej ustala się modernizację i wymiany istniejących systemów grzewczych oraz sukcesywną wymianę przestarzałych źródeł ciepła na nowoczesne i proekologiczne.

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

- 1) utrzymuje się istniejące sieci teletechniczne, wraz z możliwością rozbudowy i modernizacji;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej M-U dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tekst jedn. Dz.U. z 2016, poz. 1537 z późn. zm.);
- 3) prowadzenie sieci telekomunikacyjnych w kanalizacji teletechnicznej, bądź w postaci kabli podziemnych i innych dostępnych rozwiązań, z dopuszczeniem linii napowietrznych;
- 4) nakazuje się prowadzenie sieci linii telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie poza terenami przeznaczonymi pod trasy układu komunikacyjnego, poza granicami linii rozgraniczających dróg i ulic;
- 5) dopuszcza się budowę i rozbudowę telekomunikacyjnych linii i sieci radiowych, wraz z niezbędnymi obiektami i antenami linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje.

Rozdział 10.**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

Rozdział 11.**Przepisy końcowe**

§ 27. 1. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, wynosi dla wszystkich terenów objętych planem 15%.

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

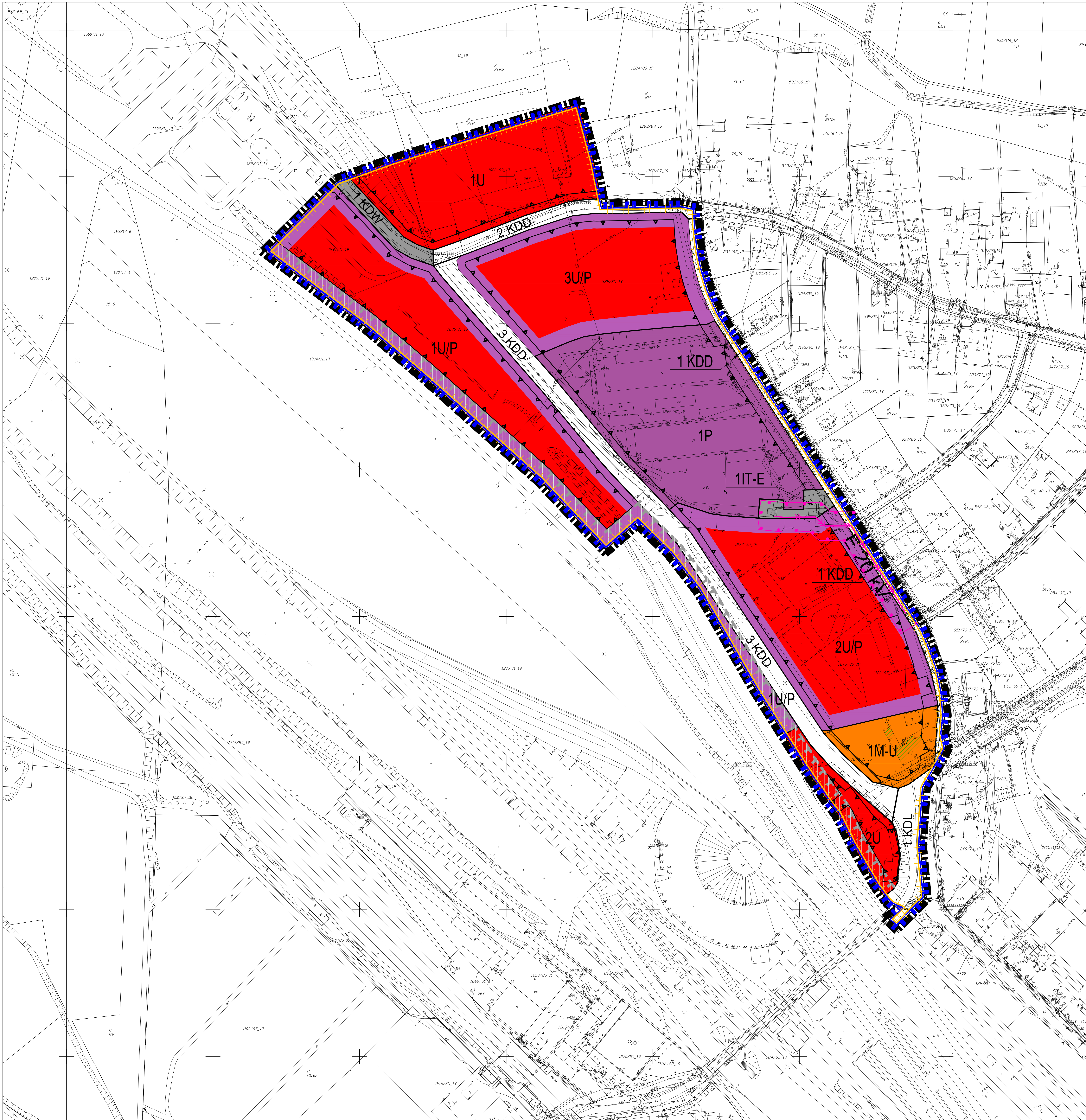
§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.

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

Przewodnicząca Rady

mgr inż. Jolanta Drozd

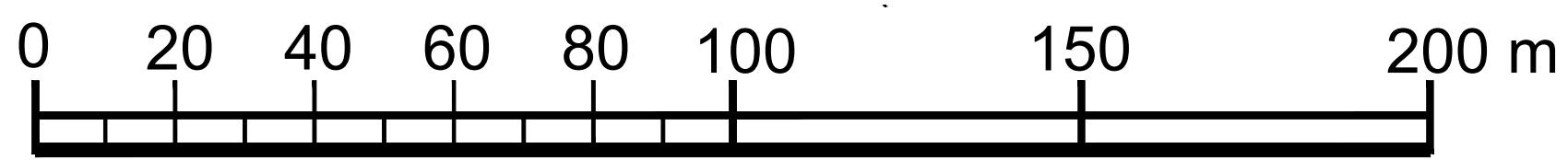
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLII/323/2017
Rady Miejskiej w Pyskowicach
z dnia 21 grudnia 2017 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO PO ZACHODNIEJ STRONIE ULICY MAGAZYNOWEJ

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1 000



LEGENDA

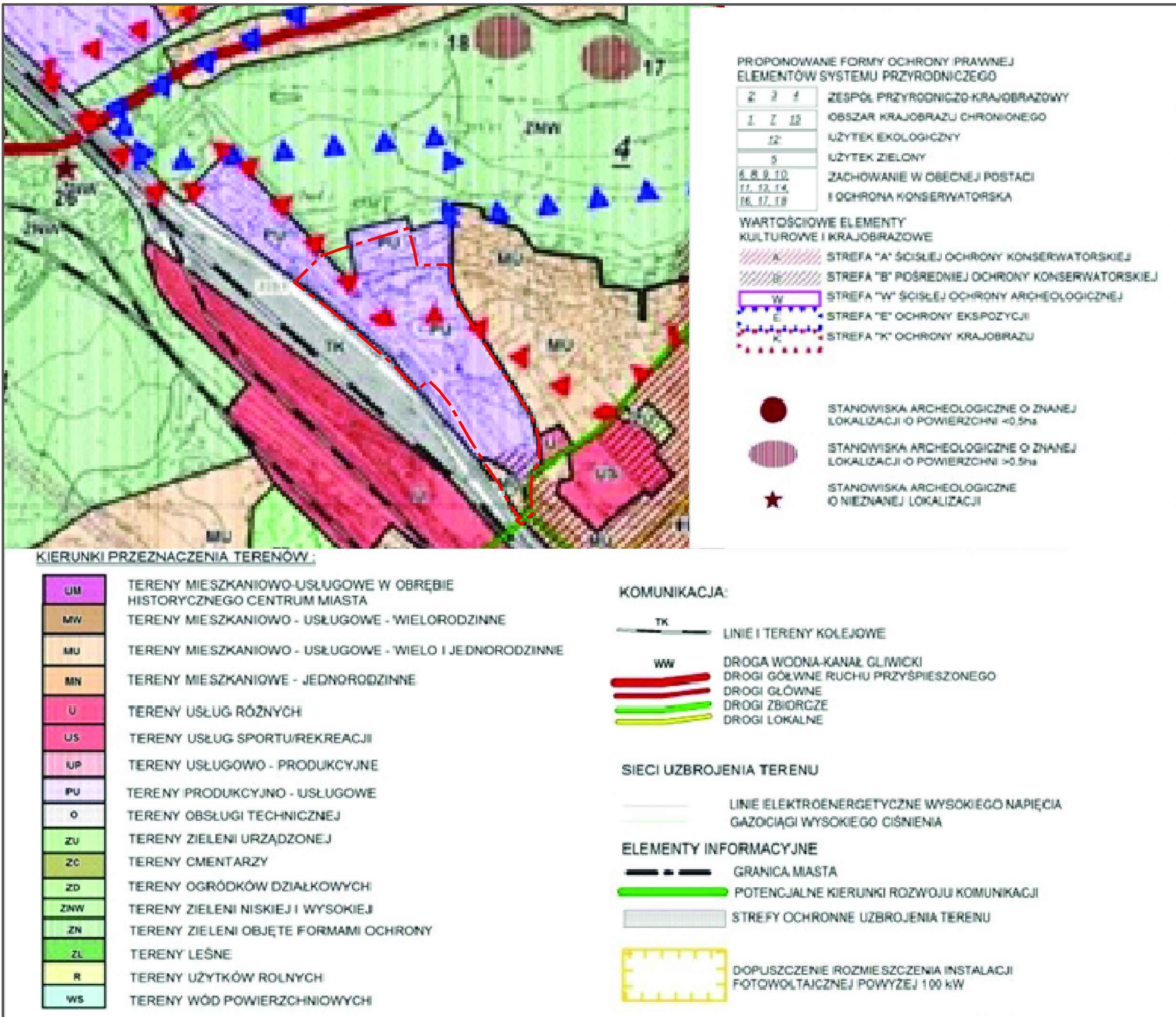
OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- M-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U/P TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
- P TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, PRODUKCYJNO- USŁUGOWEJ I SKŁADOWO-MAGAZYNOWEJ
- IT-E TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "D" - DROGI DOJAZDOWE
- KDL TERENY DRÓGI PUBLICZNEJ KLASY "L" - DROGA LOKALNA
- KDW TERENY DRÓGI WEWNĘTRZNEJ
- OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WSKAZANY W PLANIE DO OBJĘCIA OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM, ZLOKALIZOWANEGO W GRANICACH ZBIORNIKA GZWP 330

OZNACZENIA GRAFICZNE NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU - OZNACZENIA INFORMACYJNE

- E SIECI ELEKTROENERGETYCZNE NAPIĘTRZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- STREFY TECHNICZNE WZDŁUŻ NAPIĘTRZNYCH LINII ENERGETYCZNYCH
- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM, ZLOKALIZOWANEGO W GRANICACH PROJEKTOWANEGO OBSZARU OCHRONNEGO (IIIb) ZBIORNIKA GZWP 330
- STREFA OCHRONNA TERENÓW KOLEI

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pyskowice



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/323/2017

Rady Miejskiej w Pyskowicach

z dnia 21 grudnia 2017 r.

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017, poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 17 pkt 14, art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073 z późn. zm.)

Rada Miejska w Pyskowicach

rozstrzyga

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Pyskowice uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego po zachodniej stronie ulicy Magazynowej

§1. Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073 z późn. zm.) sporządzona została lista uwag, których Burmistrz Miasta Pyskowice po rozpatrzeniu nie uwzględnił i przekazana została Radzie Miejskiej w Pyskowicach wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego po zachodniej stronie ulicy Magazynowej.

§2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania dla terenu położonego po zachodniej stronie ulicy Magazynowej został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 02 do 23 listopada 2017, gdzie w gdzie w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag, tj. do dnia 08 grudnia 2017 r. wpłynęła 1 uwaga.

§3. Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy, Rada Miejska w Pyskowicach po zapoznaniu się z Zarządzeniem Nr RZ.0050.309.2017 Burmistrza Miasta Pyskowice z dnia 12.12.2017 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego po zachodniej stronie ulicy Magazynowej, nie uwzględnia niżej wymienionej uwagi:

Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy, załącznik do uchwały nr .. z dnia ..		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
U/1	06.12.2017 r.	*)	Podmiot wniósł uwagę w sprawie: zmiany parametrów zabudowy ustalonych w planie dla terenu 3 U/P, w tym: • zwiększenia max. wskaźnika intensywności zabudowy z 1,5 na 2,0, • zmniejszenia min. powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 15% pow. działki, • zwiększenia max. wysokości budynków produkcyjnych i usługowych z 12,0 m na 15,0 z dopuszczeniem do 25,0 m (ze wzgl. technicznych), • zwiększenia max. wysokości budynków magazynowych,	Uwaga dotyczy terenu: 3U/P – tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej	Na terenie objętym uwagą ustalono przeznaczenie terenu: 3 U/P – tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej		–			3U/P – tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym z zakresu usług podstawowych i rzemiosła oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla jej obsługi, w tym: miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy, garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu, budynki magazynowe, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa produkcyjna i składowo – magazynowa, obiekty stanowiące zaplecze administracyjne i socjalno – sanitarne, zieleń urządzona. Dla terenu 3 U/P ustalono: • min. wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; • max. wskaźnik intensywności zabudowy:

			składowych i adm.- socjalnych z 9,0 m na 15,0 m.								1,5; • min. wskaźnik pow. biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki; • max. wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki; • max. wysokość zabudowy: budynków usługowych i produkcyjnych: do wysokości 12,0 m; budynków magazynowych i składowych, zaplecza administracji i socjalno – sanitarnych: do wys. 9,0 m; pozostałych budynków do wys. 6,0 m; maksymalna wysokość zabudowy obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, w tym związanej z telekomunikacją: do 25,0 m.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

*) Dane osobowe wnoszących uwagę podlegają ochronie zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 922).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/323/2017

Rady Miejskiej w Pyskowicach

z dnia 21 grudnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyskowicach o sposobie realizacji inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisanych
w miejscowym planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego po zachodniej stronie
ulicy Magazynowej**

Działając na podstawie art. 20 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz § 11 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) Rada Miejska w Pyskowicach przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie. Szacunkowe kwoty zawiera „*Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego po zachodniej stronie ulicy Magazynowej*”, będąca częścią dokumentacji planistycznej.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego po zachodniej stronie ulicy Magazynowej, obejmują uzupełnienia infrastruktury technicznej sieciowej i drogowej.

2. Opis sposobu realizacji inwestycji wykazanych w ust. 1:

- a) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej oraz ochronie środowiska,
- b) sposób realizacji inwestycji określonych w ust. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska /Dz. U. z 2017 r. poz. 519 wraz z późn. zm./), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 2077).

4. Zadania wymienione w ust. 1 finansowane będą:

- a) z budżetu gminy,
- b) z funduszy pomocowych (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, pomocowe fundusze unijne),
- c) z partnerstwa publiczno – prywatnego.