

**UCHWAŁA NR .../.../2020
RADY MIASTA GLIWICE
z dnia 2020 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Gliwice dla obszaru położonego po południowej stronie terenów kolejowych w rejonie
ulicy Pivnej i Drogowej Trasy Średnicowej.**

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. z 2020 r., poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr VII/136/2015 Rady Miasta Gliwice z dnia 18 czerwca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego po południowej stronie terenów kolejowych w rejonie ulicy Pivnej i Drogowej Trasy Średnicowej, na wniosek Prezydenta Miasta

**Rada Miasta Gliwice
po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice”, które zostało
przyjęte uchwałą nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach
z dnia 17 grudnia 2009 r.,
uchwała, co następuje:**

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Plan obejmuje obszar położony w środkowo - zachodniej części miasta Gliwice, o powierzchni około 13,2 ha, którego granice określa rysunek planu.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gliwice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gliwice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
3. Rysunek planu sporządzono na kopii mapy zasadniczej uzyskanej z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Miasta Gliwice, w formie cyfrowej i w formie papierowej.

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) punkty zmiany rodzaju linii zabudowy;
 - 6) obiekty chronione na mocy prawa miejscowego;
 - 7) strefy zabudowy śródmiejskiej;
 - 8) strefy opłaty planistycznej;
 - 9) numery i symbole przeznaczenia terenów, o których mowa w § 4.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne planu.

§ 3.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;
- 2) **garażu** – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu, jednopiętrowy lub wielopiętrowy, występujący pojedynczo lub w zespole;
- 3) **garażu zbiorowym** – należy przez to rozumieć garaż lub zespół garaży zapewniający min. 4 stanowiska postojowe;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci wodociągowe, sieci kanalizacyjne (sanitarne, deszczowe), sieci elektroenergetyczne, sieci gazowe, sieci ciepłownicze oraz inne sieci wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także infrastrukturę telekomunikacyjną;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie, którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) dociepleń, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń oraz wejść i elementów odwodnienia dachu, wykraczających do 0,8 m poza zewnętrzną powierzchnię ściany budynku,
 - b) podjazdów dla niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych,
 - c) wykraczających poza te linie budynków lub ich części, istniejących w dniu wejścia w życie planu, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę;
- 6) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte niniejszą uchwałą;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, na którym musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku, którego funkcja wynika z przeznaczeń podstawowych i uzupełniających dla terenu, i której nie mogą przekroczyć nadziemne części tego budynku, z zastrzeżeniem, że dla pozostałych budynków na działce budowlanej linia ta wywołuje skutki jak nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 8) **planie** – należy przez to rozumieć łącznie ustalenia zawarte w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczące obszaru planu;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i projektowanych, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach działki budowlanej, a w przypadku terenów nie przeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone - odpowiednio, jak w przeznaczeniu podstawowym - na działce budowlanej lub terenie, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;
- 13) **strefie zabudowy śródmiejskiej** – należy przez to rozumieć obszar, w którym dopuszczona jest zabudowa śródmiejska;
- 14) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 15) **terenowych stanowiskach postojowych** – należy przez to rozumieć nie będące garażami stanowiska urządzone na powierzchni terenu, zadaszone lub niezadaszone, przeznaczone do postoju lub parkowania pojazdów – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 16) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny przeznaczony dla rowerów;
- 17) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gliwice;
- 18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,

- b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzona od najniższej położonego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 19) **zieleni niskiej** – należy przez to rozumieć rośliny osiągające wysokość do 60 cm;
- 20) **zieleni średniej** – należy przez to rozumieć rośliny o wysokości powyżej 60 cm i nie wyższe jak 4m;
- 21) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć rośliny o wysokości powyżej 4m.

§ 4.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności;
- 2) U/UC – tereny zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) U/KS – tereny zabudowy usługowej oraz parkingów i garaży;
- 5) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 6) KDG – tereny dróg głównych;
- 7) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
- 8) KDL – tereny dróg lokalnych;
- 9) KDD – tereny dróg dojazdowych.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 5.

1. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji z zakresu:
 - 1) łączności publicznej;
 - 2) infrastruktury technicznej;
 - 3) dróg publicznych.
2. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:
 - 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakaz magazynowania odpadów, z wyjątkiem czasowego magazynowania odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności prowadzonej na terenie, do którego wytwórca posiada tytuł prawny.
3. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła, nie spełniających warunków określonych w § 11 ust. 7.
4. Ustala się zakaz zagospodarowania lub użytkowania terenu, które powodują zanieczyszczenie powierzchni ziemi, wód podziemnych lub powierzchniowych.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 6.

1. Wskazuje się obiekty wpisane do rejestru zabytków:
 - 1) budynek mieszkalny przy ul. Jagiellońskiej 9 – na podstawie decyzji Nr A/197/06 z dnia 8 września 2006r.;
 - 2) budynek dawnej dyrekcji Huty Gliwice przy ul. ks. Herberta Hlubka 4 – na podstawie decyzji Nr A/623/2020 z dnia 7 kwietnia 2020r.;
 - 3) wystrój gabinetu dyrektora i sali konferencyjnej budynku dawnej dyrekcji Huty Gliwice przy ul. ks. Herberta Hlubka 4 – na podstawie decyzji Nr B/85/07 z dnia 5 lutego 2007r.
2. Budynek, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 obejmuje się ochroną w planie miejscowym i ustala się:
 - 1) nakaz ochrony bryły budynku;
 - 2) zakaz nadbudowy budynku;
 - 3) nakaz zachowania istniejącej, pierwotnej formy dachu oraz jego spadków w przypadku przebudowy lub remontów;

- 4) w przypadku wymiany stolarki okiennej oraz drzwiowej nakazuje się przywrócenie lub utrzymanie pierwotnej: formy, wielkości podziałów oraz kolorystyki;
 - 5) nakaz stosowania barw elewacji odtwarzających kolorystykę oryginalną, a także materiałów wykończeniowych nawiązujących do oryginalnych, takich jak tynk w kolorze naturalnym;
 - 6) zakaz docieplania zewnętrznego elewacji z detalami architektonicznymi.
3. Budynek, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2 obejmuje się ochroną w planie miejscowym i ustala się:
- 1) nakaz ochrony bryły budynku, z zastrzeżeniem pkt. 3;
 - 2) zakaz nadbudowy budynku;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę tylnej części budynku pod warunkiem zachowania widocznych detali architektonicznych tylnej ściany budynku;
 - 4) nakaz zachowania istniejącej, pierwotnej formy dachu, w tym kształtu dachówki oraz jego spadków w przypadku przebudowy lub remontów;
 - 5) nakaz zachowania istniejącej stolarki okiennej oraz drzwiowej, z możliwością wymiany stolarki na nową w przypadku bardzo złego stanu technicznego pod warunkiem zachowania kształtu, materiałów, wielkości podziałów oraz kolorystyki istniejącej stolarki, z zastrzeżeniem pkt. 6;
 - 6) dopuszcza się przebudowę wnek okiennych na drzwiowe w parterze budynku, w części dwukondygnacyjnej od strony ul. Hlubka (elewacja frontowa) – w liczbie nie większej niż 1/3 istniejących, w tej części budynku, otworów okiennych z zachowaniem symetrii ich wykonania;
 - 7) nakaz zachowania wszystkich istniejących lukarn;
 - 8) nakaz stosowania barw elewacji odtwarzających kolorystykę oryginalną, a także materiałów wykończeniowych nawiązujących do oryginalnych, takich jak: tynk w kolorze naturalnym, czerwona dachówka ceramiczna;
 - 9) zakaz docieplania zewnętrznego elewacji z detalami architektonicznymi.
4. Na obszarze planu występują następujące obiekty o wartościach zabytkowych, które obejmuje się ochroną w planie miejscowym:

lp.	adres	rodzaj obiektu	wiek/rok zakończenia budowy	styl
1.	ks. Herberta Hlubka 2	willa	XIX/XX w.	eklektyzm
2.	św. Katarzyny 1/ Jagiellońska 16A	kamienica	lata 90 XIX w.	neorenesans
3.	św. Katarzyny 2/ Jagiellońska 16	kamienica	lata 90 XIX w.	neorenesans
4.	św. Katarzyny 3	kamienica	lata 90 XIX w.	neorenesans
5.	św. Katarzyny 4	kamienica	lata 90 XIX w.	neorenesans
6.	św. Katarzyny 5	kamienica	lata 90 XIX w.	neorenesans
7.	św. Katarzyny 6	kamienica	lata 90 XIX w.	neorenesans
8.	Jagiellońska	wieża ciśnień	lata 50 XX w.	

5. Dla budynków wskazanych w ust. 4 w tabeli poz. od 1 do 7 ustala się:
- 1) nakaz ochrony bryły budynków;
 - 2) nakaz zachowania istniejących, pierwotnych form oraz spadków dachów w przypadku przebudowy lub remontów;
 - 3) w przypadku wymiany stolarki okiennej oraz drzwiowej nakazuje się przywrócenie lub utrzymanie pierwotnej: formy, wielkości podziałów oraz kolorystyki, z zastrzeżeniem pkt. 4;
 - 4) dopuszcza się przebudowę wnek okiennych na drzwiowe w parterach budynków – w liczbie nie większej niż 1/2 istniejących w parterze budynku otworów okiennych z zachowaniem symetrii ich wykonania;
 - 5) nakaz zachowania istniejących lukarn od strony ulic;

- 6) nakaz stosowania barw elewacji odtwarzających kolorystykę oryginalną, a także materiałów wykończeniowych nawiązujących do oryginalnych, takich jak: tynk w kolorze naturalnym, dachówka ceramiczna, cegła;
 - 7) nakaz estetyzacji ścian i ujednoczenia przypór budynków od strony Drogowej Trasy Średnicowej;
 - 8) zakaz docieplania zewnętrznego elewacji z detalami architektonicznymi.
6. Dla obiektu wskazanego w ust. 4 w tabeli poz. 8 ustala się:
- 1) nakaz ochrony bryły obiektu;
 - 2) nakaz zachowania istniejącej, pierwotnej formy i spadków dachu – łącznie z nadbudówką;
 - 3) nakaz utrzymania istniejącej ślusarki okiennej z jej oryginalnymi podziałami, z zastrzeżeniem pkt. 4;
 - 4) dopuszcza się wymianę ślusarki okiennej w przypadku bardzo złego stanu technicznego pod warunkiem zachowania kształtu, formy, materiałów, wielkości podziałów oraz kolorystyki istniejącej ślusarki;
 - 5) nakaz stosowania barw elewacji odtwarzających kolorystykę oryginalną, a także materiałów wykończeniowych nawiązujących do oryginalnych, takich jak cegła;
 - 6) nakaz zachowania ceglanego wypełnienia żelbetowej konstrukcji szkieletu;
 - 7) nakaz zachowania pierwotnych podziałów artykulacji pionowej – elementów żelbetowego szkieletu;
 - 8) zakaz docieplania zewnętrznego obiektu.

Rozdział 4

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 7.

1. Obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego Nr WK 337 „Gliwice”.
2. Obszar planu położony jest w granicach obszaru rewitalizacji wyznaczonych uchwałą nr XXIII/574/2017 Rady Miasta Gliwice z dnia 9 lutego 2017 r. z późniejszymi zmianami.
3. Obszar rewitalizacji, o którym mowa w ust. 2 nie został wyznaczony na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2015 poz. 1777 z późn. zm.).
4. W granicach obszaru planu nie występują:
 - 1) tereny zalewowe oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 2) tereny górnicze;
 - 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - 4) obiekty oraz tereny podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Rozdział 5

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

§ 8.

1. Na obszarze planu obowiązują nieprzekraczalne wysokości obiektów budowlanych określone w Dokumentacji rejestracyjnej lotniska Gliwice.
2. Wskazane w ust. 1 ograniczenie wysokości obejmuje również umieszczone na nich urządzenia.
3. Obszar planu znajduje się w strefie do 4 km od punktu odniesienia lotniska ujawnionego w rejestrze lotnisk, w której zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

4. W granicach obszaru planu znajduje się obszar ograniczonego użytkowania wyznaczony uchwałą nr V/16/13/2015 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 21 grudnia 2015 r., w którym obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 9.

W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki:

- 1) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla terenów MW/U,
 - b) 1000 m² dla terenów U/UC,
 - c) 200 m² dla terenów U,
 - d) 300 m² dla terenów U/KS;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 30 m dla terenów MW/U,
 - b) 25 m dla terenów U/UC,
 - c) 10 m dla terenów U,
 - d) 20 m dla terenów U/KS;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10.

1. Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez:
 - 1) drogę główną (KDG) – Drogowa Trasa Średnicowa;
 - 2) drogi zbiorcze (KDZ) – ul. Jagiellońska, ul. Stanisława Konarskiego;
 - 3) drogi lokalne (KDL) – ul. Piwna, ul. ks. Herberta Hlubka;
 - 4) drogę dojazdową (KDD) – ul. Szara.
2. Dopuszcza się realizację nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m na terenach: 2MW/U, 3MW/U, 9MW/U, 2U/UC.
3. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w § 27, § 28, § 29, § 30 i § 31.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11.

1. Ustala się zasadę sytuowania pod ziemią wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 3.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
 - 2) zaopatrzenie przeciwpożarowe należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych w systemie rozdzielczym do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) ustala się podczyszczanie ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
 - 3) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe z terenów o szczelnej nawierzchni, w tym dróg, ulic, placów i parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi;
 - 4) ustala się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych, o których mowa w pkt 3, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
 - 2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii;
 - 3) w przypadku przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych należy wykonać je jako kablowe podziemne, z dopuszczeniem sieci napowietrznych tylko w przypadku braku technicznych możliwości realizacji sieci podziemnych.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zasilanie za pośrednictwem sieci gazowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się lokalne lub indywidualne zbiorniki gazu.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w przypadku braku obowiązku podłączenia do sieci ciepłowniczej określonym w przepisach odrębnych, dopuszcza się stosowanie:
 - a) odnawialnych źródeł energii,
 - b) ogrzewania elektrycznego,
 - c) ciepła powstałego w wyniku kogeneracji,
 - d) podłączenia do sieci gazowej, a w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci gazowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych wysokosprawnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe lub stosowanie kotłowni olejowych,
 - e) kotłowni gazowych z indywidualnych lub lokalnych zbiorników gazu.
8. W zakresie telekomunikacji:
- 1) ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego, a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu;
 - 2) ustala się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej, w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji.

Rozdział 9 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 12.

1. Maksymalna wysokość zabudowy w obszarze planu – 45 m, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej oraz z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 i ust. 2.
2. W zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego, z zastrzeżeniem ustaleń § 6, ustala się:
 - 1) stosowanie dla elewacji barw o niskich stopniach nasycenia, z dopuszczeniem dla małych powierzchni (do 30% powierzchni elewacji) stosowania barw o innych stopniach nasycenia;

- 2) dla elewacji z materiałów takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, stal cortenowska, niebarwione szkło, drewno, beton, kamień, cegła – dopuszcza się stosowanie ich w kolorach dla nich naturalnych;
 - 3) stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barw – czerwonej, brązowej, grafitowej, szarej.
3. Ustala się zakaz:
 - 1) realizacji dachów wklęsłych (pograżonych) z wyłączeniem terenu **2U/UC**;
 - 2) stosowania bali drewnianych, jako podstawowego materiału elewacyjnego.
 4. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o wskaźnikach i parametrach przekraczających wartości określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych wskaźników i parametrów, o ile zapisy planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.
 5. W przypadku działki budowlanej zabudowanej w dniu wejścia w życie planu wyłącznie budynkami o przeznaczeniu innym niż podstawowe, dopuszcza się przebudowę a także rozbudowę i nadbudowę tych budynków, przy zachowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania, określonych w planie dla terenu, na którym się znajdują.
 6. W obszarze planu na terenach: **1U/UC** i **2U/UC** wyznacza się strefę zabudowy śródmiejskiej.
 7. W strefie, o której mowa w ust. 6 obowiązują warunki techniczne dla budynków oraz sposób sytuowania budynków jak dla zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

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

§ 13.

Na terenach: **MW/U**, **U/UC**, **U** z zastrzeżeniem szczegółowych ustaleń planu, dopuszcza się:

- 1) lokalizację:
 - a) dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i tras rowerowych,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) infrastruktury technicznej;
- 2) realizację kondygnacji podziemnych.

§ 14.

Obowiązują następujące ustalenia w zakresie stanowisk postojowych:

- 1) wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym,
 - b) 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży oraz na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego w budynku wielorodzinnym;
- 2) na terenach: **MW/U**, **U/UC**, **U**, **U/KS** stanowiska postojowe należy realizować w formie terenowych stanowisk postojowych lub garaży, z zastrzeżeniem szczegółowych ustaleń planu;
- 3) niezależnie od liczby stanowisk postojowych ustalonych w pkt 1, na terenach: **MW/U**, **U/UC**, **U**, **U/KS** obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe, jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi ogólnie od 6 do 20,
 - b) 2 stanowiska postojowe, jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi ogólnie od 21 do 40,
 - c) 5% ogólnej liczby stanowisk postojowych, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 40;
- 4) stanowiska postojowe, o których mowa w ust. 1, należy sytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą, za wyjątkiem terenu **1MW/U**.

§ 15.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 MW/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) usługi, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1;
 - 3) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przeznaczenia wymienione w ust. 1 mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiednią działką budowlaną pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego;
 - 3) dopuszcza się realizację wymaganych stanowisk postojowych w ramach terenu **1U/KS**.
3. Ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji:
 - a) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,
 - b) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii, hałasu,
 - c) usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych, tj. usług: wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów, sprzedaży lub wypożyczania samochodów, a także stacji paliw, myjni samochodowych, baz eksploatacyjnych pojazdów;
 - 2) realizacji:
 - a) terenowych stanowisk postojowych w formie zadanej,
 - b) garaży jednopiętrowych nadziemnych wolnostojących.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 1,2,
 - b) maksymalna – 2,5
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków – 24 m;
 - 5) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 30° – 45°,
 - dachy płaskie,
 - b) dla garaży:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 12° – 45°,
 - dachy płaskie;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 5.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami § 6.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 10.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11.
9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 16.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2MW/U** i **3MW/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) usługi, z zastrzeżeniem ust. 3;
 - 3) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – przeznaczenia wymienione w ust. 1 mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach.
3. Ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji:
 - a) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,
 - b) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii, hałasu,
 - c) usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych, tj. usług: wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów, sprzedaży lub wypożyczania samochodów, a także stacji paliw, myjni samochodowych, baz eksploatacyjnych pojazdów;
 - 2) realizacji garaży jednopiętrowych nadziemnych wolnostojących.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 1,1,
 - b) maksymalna – 4,4;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 55% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków – 24 m;
 - 5) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 30° – 45°,
 - dachy płaskie,
 - b) dla garaży:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 12° – 45°,
 - dachy płaskie;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 5.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 10.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11.
8. Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 17.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem **4MW/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) usługi, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przeznaczenia wymienione w ust. 1 mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach;

- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiednią działką budowlaną pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego.
3. Ustala się zakaz lokalizacji:
 - 1) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów;
 - 2) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii, hałasu;
 - 3) usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych, tj. usług: wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów, sprzedaży lub wypożyczania samochodów, a także stacji paliw, myjni samochodowych, baz eksploatacyjnych pojazdów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,5,
 - b) maksymalna – 1,9;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków – 15 m;
 - 5) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 30° – 45°,
 - b) dachy płaskie;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 5.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 10.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11.
8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 18.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem **5 MW/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) usługi, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1;
 - 3) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – przeznaczenia wymienione w ust. 1 mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach.
3. Ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji:
 - a) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,
 - b) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii, hałasu,
 - c) usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych, tj. usług: wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów, sprzedaży lub wypożyczania samochodów, a także stacji paliw, myjni samochodowych, baz eksploatacyjnych pojazdów;
 - 2) realizacji:
 - a) terenowych stanowisk postojowych w formie zadaszonej,
 - b) garaży jednopiętrowych nadziemnych wolnostojących.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,8,
 - b) maksymalna – 4,5;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 18 m;
- 5) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 30° – 45°,
 - dachy płaskie,
 - b) dla garaży:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 12° – 45°,
 - dachy płaskie;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 5.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 10.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11.
8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 19.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem **6MW/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) usługi, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – przeznaczenia wymienione w ust. 1 mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach.
3. Ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji:
 - a) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,
 - b) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii, hałasu,
 - c) usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych, tj. usług: wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów, sprzedaży lub wypożyczenia samochodów, a także stacji paliw, myjni samochodowych, baz eksploatacyjnych pojazdów;
 - 2) realizacji:
 - a) terenowych stanowisk postojowych w formie zadaszonych,
 - b) garaży jednopiętrowych nadziemnych wolnostojących.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 1,4,
 - b) maksymalna – 1,6;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków – 18 m;
 - 5) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 30° – 45°,

- b) dachy płaskie;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
- 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 5.
- 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami § 6.
- 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 10.
- 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11.
- 9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 20.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolami: **7 MW/U**, **8 MW/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z zastrzeżeniem §8 ust. 4;
 - 2) usługi, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przeznaczenia wymienione w ust. 1 mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiednią działką budowlaną pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego;
3. Ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji:
 - a) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,
 - b) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii, hałasu,
 - c) usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych, tj. usług: wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów, sprzedaży lub wypożyczania samochodów, a także stacji paliw, myjni samochodowych, baz eksploatacyjnych pojazdów;
 - 2) realizacji:
 - a) terenowych stanowisk postojowych w formie zadaszonych,
 - b) realizacji garaży zbiorowych.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 2,7,
 - b) maksymalna – 3,3;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość:
 - a) budynków – 18 m,
 - b) garaży – 5 m;
 - 5) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 30° – 45°,
 - dachy płaskie,
 - b) dla garaży – dachy płaskie;
 - 6) obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 5.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami § 6.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 10.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11.
9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 21.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem **9MW/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z zastrzeżeniem §8 ust. 4;
 - 2) usługi, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przeznaczenia wymienione w ust. 1 mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach;
 - 2) dopuszcza się realizację garaży wyłącznie w formie garaży zbiorowych.
3. Ustala się zakaz lokalizacji:
 - 1) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów;
 - 2) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii, hałasu;
 - 3) usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych, tj. usług: wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów, sprzedaży lub wypożyczenia samochodów, a także stacji paliw, myjni samochodowych, baz eksploatacyjnych pojazdów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,8,
 - b) maksymalna – 4,2;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków –18 m;
 - 5) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 30° – 45°,
 - dachy płaskie,
 - b) dla garaży:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 12° – 45°,
 - dachy płaskie;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 5.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 10.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11.
8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 22.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², oznaczone na rysunku planu symbolem **1U/UC**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt. 1;
 - 2) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – przeznaczenia wymienione w ust. 1 mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach.
3. Ustala się zakaz:
- 1) lokalizacji:
 - a) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,
 - b) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii, hałasu,
 - c) usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych, tj. usług: wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów, sprzedaży lub wypożyczenia samochodów, a także stacji paliw, myjni samochodowych, baz eksploatacyjnych pojazdów;
 - 2) realizacji garaży jednopiętrowych nadziemnych wolnostojących.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 1,3,
 - b) maksymalna – 6,0;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków – 24 m;
 - 5) geometria dachów:
 - a) dla budynków usługowych:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 30° – 45°,
 - dachy płaskie,
 - b) dla garaży:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 12° – 45°,
 - dachy płaskie;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 5.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 10.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11.
8. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 23.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², oznaczone na rysunku planu symbolem **2U/UC**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) usługi, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt. 1;
 - 2) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – przeznaczenia wymienione w ust. 1 mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach.
3. Ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji:

- a) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,
 - b) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii, hałasu,
 - c) usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych, tj. usług: wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów, sprzedaży lub wypożyczenia samochodów, a także stacji paliw, myjni samochodowych, baz eksploatacyjnych pojazdów;
- 2) realizacji garaży jednopoziomowych nadziemnych wolnostojących.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 1,4,
 - b) maksymalna – 8;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość:
 - a) budynków – 100 m,
 - b) garaży – 24 m;
 - 5) geometria dachów:
 - a) dla budynków usługowych:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 30° – 45°,
 - dachy płaskie,
 - b) dla garaży:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 12° – 45°,
 - dachy płaskie;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 5.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami § 6.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 10.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11.
9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 24.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację stanowisk postojowych wyłącznie jako terenowych stanowisk postojowych w formie niezadaszonych.
3. Ustala się zakaz lokalizacji:
 - 1) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów;
 - 2) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii, hałasu;
 - 3) usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych, tj. usług: wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów, sprzedaży lub wypożyczenia samochodów, a także stacji paliw, myjni samochodowych, baz eksploatacyjnych pojazdów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,7,

- b) maksymalna – 0,9;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków – 12 m;
 - 5) geometria dachów dla budynków:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połąci w przedziale 30° – 45°,
 - b) dachy płaskie;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 5.
 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami § 6.
 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 10.
 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11.
 9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 25.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oraz parkingów i garaży, oznaczone na rysunku planu symbolem **IU/KS**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1,
 - b) parkingi i garaże;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne, ciągi piesze i trasy rowerowe,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przeznaczenia wymienione w ust. 1 mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach;
 - 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiednią działką budowlaną pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego;
3. Ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji:
 - a) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,
 - b) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii, hałasu,
 - c) usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych, tj. usług: wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów, sprzedaży lub wypożyczenia samochodów, a także stacji paliw, myjni samochodowych, baz eksploatacyjnych pojazdów;
 - 2) realizacji:
 - a) terenowych stanowisk postojowych w formie zadaszonej,
 - b) garaży jednopiętrowych nadziemnych wolnostojących.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 4,5;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;

- 4) maksymalna wysokość budynków – 18 m;
- 5) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połąci w przedziale 30° – 45°,
 - b) dachy płaskie;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 5.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 10.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11.
8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 26.

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZP**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – publicznie dostępna zieleń urządzona;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ciągi piesze i trasy rowerowe,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) urządzenia sportu i rekreacji;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zagospodarowanie zielenią niską, średnią i wysoką;
 - 2) urządzenia sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie jako urządzenia terenowe;
 - 3) tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią teren przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 5.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 10.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11.
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 27.

1. Wyznacza się tereny dróg głównych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDG**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) utrzymanie i przebudowa istniejącej drogi głównej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszcza się utrzymanie przypór budynków położonych przy ul. św. Katarzyny z zastrzeżeniem § 6 ust. 5 pkt 7.

§ 28.

1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDZ**, **2KDZ**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy zbiorczej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejących dróg zbiorczych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29.

1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejącej drogi lokalnej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30.

1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **2KDL**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) utrzymanie i przebudowa istniejącej drogi lokalnej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31.

1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejących dróg dojazdowych;
 - 2) budowa nowych dróg dojazdowych;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych o symbolach: 1KDD, 3KDD – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego drogi dojazdowej o symbolu 2KDD znajdującego się w granicach planu – zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu).

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące stawek procentowych opłaty planistycznej

§ 32.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów, których wartość wzrosła w wyniku uchwalenia planu, oznaczonych graficznie na rysunku planu jako strefy opłaty planistycznej;
- 2) wysokość stawki, o której mowa w pkt 1 wynosi 30%.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 33.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

§ 34.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Gliwicach.

§ 35.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.