

PROJEKT

**UCHWAŁA NR .../.../2022
RADY MIASTA GLIWICE
z dnia 2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część „dzielnicy Bojków” położoną pomiędzy
ul. Bojkowską a autostradami A1 i A4 – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XIII/331/2016 Rady Miasta Gliwice z dnia 4 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część "dzielnicy Bojków" położoną pomiędzy ul. Bojkowską a autostradami A1 i A4, na wniosek Prezydenta Miasta

Rada Miasta Gliwice

stwierdza, 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., ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXXIX/813/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r. i uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Plan obejmuje obszar położony w południowej części miasta Gliwice, o powierzchni około 136 hektarów, którego granice określa rysunek planu.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem 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, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.
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) strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej;
 - 5) obiekty chronione na mocy prawa miejscowego;
 - 6) stanowiska archeologiczne;
 - 7) strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
 - 8) pasy zieleni izolacyjnej;

- 9) strefy opłaty planistycznej;
- 10) numery i symbole przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne planu.

§ 3.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **barwach o niskim stopniu nasycenia** – należy przez to rozumieć barwy o małej domieszce barwnika – rozbielane;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;
- 3) **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;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; wyznaczone w planie nieprzekraczalnie 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;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte niniejszą uchwałą;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć łącznie ustalenia zawarte w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczące obszaru planu;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny;
- 8) **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;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach działki budowlanej, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 10) **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;
- 11) **rodzimych gatunkach** – należy przez to rozumieć gatunki drzew i krzewów naturalnie występujące na obszarze Polski, które nie zostały celowo lub przypadkowo wprowadzone przez człowieka;
- 12) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 13) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 14) **terenowych stanowiskach postojowych** – należy przez to rozumieć, stanowiska urządzone na powierzchni terenu, przeznaczone do postoju lub parkowania pojazdów – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 15) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny przeznaczony dla ruchu rowerów;
- 16) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gliwice;
- 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:
 - a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco

- oddziaływać na środowisko,
- b) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,
 - c) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii,
 - d) 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;
- 18) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa samodzielne konstrukcyjnie budynki mieszkalne jednorodzinne, przylegające do siebie jedną ze ścian;
- 19) **zabudowie szeregowej** – należy przez to rozumieć ciąg przylegających do siebie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z których każdy stanowi konstrukcyjnie samodzielną całość;
- 20) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność obejmującą zieleń istniejącą i projektowaną, o trzech strefach wzrostu (strefa poszycia, krzewów i drzew), stanowiącą zwarty kompleks o właściwościach izolacji wizualnej, akustycznej i przeciwpyłowej, oddzielający teren, na którym może zaistnieć emisja zanieczyszczeń lub inne uciążliwości.

§ 4.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności;
- 3) U/P – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 4) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 5) ZP/WS – tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych;
- 6) ZNU – tereny zieleni nieurządzonej;
- 7) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) IT-K – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 9) KDA – tereny autostrad;
- 10) KDG – tereny dróg głównych;
- 11) KDZ/KK – tereny dróg zbiorczych oraz komunikacji kolejowej;
- 12) KDL – tereny dróg lokalnych;
- 13) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 14) KPJ – tereny komunikacji pieszo-jezdnej;
- 15) KPR – tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 5.

1. W obszarze planu ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu:
 - a) łączności publicznej,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) dróg,
 - d) wydobywania kopalin;
 - 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.
2. W obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, ustala się:
 - 1) ochronę istniejących zadrzewień poprzez zastosowanie zasady maksymalnego możliwego ich zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu;
 - 2) zakaz wprowadzania roślin należących do gatunków inwazyjnych obcych;
 - 3) nakaz stosowania rodzimych gatunków drzew oraz ich odmian, przy realizacji nasadzeń zastępczych, z zastrzeżeniem pkt. 4;
 - 4) dopuszczenie stosowania gatunków nierodzimych i ich odmian w przypadku, gdy jest to uzasadnione lokalizacją i siedliskiem.

3. 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.
4. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w § 11 ust. 8.
5. Ustala się nakaz utrzymania i ochrony istniejących wód powierzchniowych śródlądowych, z dopuszczeniem realizacji urządzeń wodnych.
6. Ustala się zakaz zagospodarowania lub użytkowania terenu, powodujących zanieczyszczenie powierzchni ziemi, wód podziemnych lub powierzchniowych.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 6.

1. Wyznacza się strefę „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.
2. W granicach strefy „B” obowiązuje dostosowanie nowej zabudowy do historycznej zabudowy dzielnicy w zakresie stosowanych materiałów wykończeniowych tj. tynku w kolorze naturalnym, cegły, ceglastej lub brązowej dachówki.
3. Na obszarze planu występują następujące obiekty o wartościach zabytkowych, które obejmuje się ochroną w planie miejscowym:

poz.	adres		rodzaj obiektu	wiek/rok zakończenia budowy
1.	Rolników 326		kapliczka przydrożna św. Jana Nepomucena	pierwsza połowa XIX w.
2	2.1	Rolników 369	krzyż przydrożny	1935 r.
	2.2	naprzeciwko ul. Rolników 380	krzyż drewniany	
	2.3	Żytnia 141	krzyż przydrożny	pocz. XX w.
	2.4	naprzeciwko ul. Żytniej 202	krzyż przydrożny	1854 r.
3.	przy ul. Lnianej		ciężki schron bojowy	1939 r.

4. Dla obiektów wskazanych w ust. 3 w tabeli poz. 1 i 2 ustala się:
 - 1) nakaz zachowania formy obiektów oraz detali architektonicznych;
 - 2) w przypadku zabudowy i urządzenia terenów w sposób kolidujący z lokalizacją obiektów wymienionych w ust. 3 poz. 2 dopuszcza się przeniesienie tych obiektów.
5. Dla obiektu wskazanego w ust. 3 w tabeli poz. 3:
 - 1) ustala się nakaz zachowania lub odtworzenia pierwotnych nasypów oraz strefy wejścia do schronu;
 - 2) dopuszcza się możliwość usunięcia elementów wtórnych.
6. Wskazuje się stanowiska archeologiczne znajdujące się na obszarze planu:

poz.	nr stanowiska obszaru AZP (Archeologicznego Zdjęcia Polski)	nr stanowiska w miejscowości	typ stanowiska	przynależność chronologiczna
1.	Nr 98-45/1	1	śląd osadniczy	epoka kamienia
			śląd osadniczy	okres nowożytny

			śląd osadniczy	okres nowożytny
--	--	--	----------------	-----------------

7. W obrębie stanowiska, o którym mowa w ust. 6, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Wyznacza się strefę "OW" obserwacji archeologicznej, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.
9. W granicach strefy "OW", dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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:
 - 1) udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 338 „Sośnica” i metanu jako kopaliny towarzyszącej;
 - 2) terenu górniczego "Sośnica III".
2. Na części obszaru planu znajduje się filar ochronny, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach którego obowiązuje ochrona obiektów, budowli i innych elementów istniejącego zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

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

§ 8.

1. Na części obszaru 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. Część obszaru planu znajduje się w strefie do 3 km od progu i końca drogi startowej lotniska, w której zabrania się hodowli lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.
5. Obszar planu znajduje się w całości w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (radar meteorologiczny numer 4083), zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Szczególne 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) 400 m² dla terenów MN,
 - b) 400 m² dla terenów MN/U,
 - c) 1000 m² dla terenów U/P;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 8 m dla terenów MN,
 - b) 8 m dla terenów MN/U,
 - c) 20 m dla terenów U/P;
- 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) – ul. Bojkowska;
 - 2) drogę lokalną (KDL) – ul. Rolników.
2. Na terenach przeznaczonych w planie pod komunikację, do czasu budowy projektowanych ciągów komunikacyjnych, dopuszcza się realizację tymczasowych rozwiązań komunikacyjnych, o ile nie uniemożliwią one realizacji docelowego przeznaczenia podstawowego.
3. Dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Ustala się zakaz realizacji niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych na terenach: ZP, 1ZNU - 5ZNU, 7ZNU - 14ZNU, KPR.
5. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 33, § 34, § 35.

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. 6 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 i przemysłowych:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie rozdzielczym do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt. 2;
 - 2) w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości;
 - 3) 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, z zastrzeżeniem pkt. 2:
 - a) siecią kanalizacji deszczowej,

- b) do rowów lub potoków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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 obszarów 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, rowów i potoku Cienka.
5. W zakresie melioracji:
 - 1) ustala się zakaz likwidacji urządzeń melioracji wodnych;
 - 2) dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 3) w przypadku przebudowy urządzeń melioracji wodnych nakazuje się zachowanie ciągłości przepływu wód.
 6. 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.
 7. 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.
 8. 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 określonego w przepisach odrębnych, dopuszcza się stosowanie:
 - a) odnawialnych źródeł energii,
 - b) ogrzewania elektrycznego,
 - c) ciepła powstałego w wyniku kogeneracji,
 - d) urządzeń zasilanych z sieci gazowej,
 - e) indywidualnych wysokosprawnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe lub kotłowni olejowych, w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci gazowej,
 - f) kotłowni gazowych z indywidualnych lub lokalnych zbiorników gazu.
 9. 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. W zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz ustaleń § 6 ust. 2:
 - 1) ustala się stosowanie dla elewacji barw o niskich stopniach nasycenia, z dopuszczeniem dla małych powierzchni (do 20% powierzchni każdej elewacji) stosowania barw o innych stopniach nasycenia;
 - 2) ustala się stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barw – ceglastej, brązowej, grafitowej, szarej;

- 3) dopuszcza się stosowanie na elewacjach materiałów takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, stal kortenowska, drewno, beton, kamień, cegła (w kolorach dla nich naturalnych) na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni każdej elewacji.
2. Na terenach: 1MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN:
 - 1) ustala się stosowanie dla elewacji, odpowiadających w systemie NCS, barw o oznaczeniu: S 0500-N, S 1000-N, S 1500-N, S 2000-N, S 0502-Y, S 1002-Y, S 1502-Y, S 0502-R, S 1002-R, S 1502-R, S 2502-R, S 1502-G, S 2502-G;
 - 2) ustala się stosowanie innych odcieni niż wymienione w pkt. 1, lecz wyłącznie na fragmentach ścian budynków, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni każdej elewacji;
 - 3) ustala się stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barwy grafitowej,
 - 4) dopuszcza się stosowanie na elewacjach materiałów takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, stal kortenowska, drewno, beton, kamień, cegła (w kolorach dla nich naturalnych) na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni każdej elewacji.
 3. Ustala się zakaz:
 - 1) realizacji dachów wklęsłych (pograżonych), za wyjątkiem terenów U/P;
 - 2) stosowania bali drewnianych, jako podstawowego materiału elewacyjnego;
 - 3) stosowania na elewacjach i pokryciach dachowych budynków w zabudowie bliźniaczej oraz szeregowej odmiennej kolorystyki i odmiennych rozwiązań materiałowych w poszczególnych segmentach zabudowy.
 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.

Rozdział 10

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

§ 13.

1. W obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zieleni;
 - 2) infrastruktury technicznej;
 - 3) tras rowerowych;
 - 4) ciągów pieszych.
2. W obszarze planu ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – 25 m.
3. Wysokość obiektów, o których mowa w ust. 2 mierzona jest od najniższej położonego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższej położonej części tego obiektu.

§ 14.

1. 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 w budynku jednorodzinny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - c) 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych, składów

- i magazynów, ale nie mniej niż 2 stanowiska;
- 2) na terenach: MN, MN/U, U/P, stanowiska postojowe należy realizować w formie terenowych stanowisk postojowych lub garaży;
 - 3) niezależnie od liczby stanowisk postojowych ustalonych w pkt 1, dla zabudowy usługowej 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 od 6 do 40,
 - b) 2 stanowiska postojowe, jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi od 41 do 60,
 - c) 5% ogólnej liczby stanowisk postojowych, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 60.
2. Stanowiska postojowe należy sytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.
 3. Wymagana liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników, o których mowa w ust. 1, zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.

§ 15.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 6MN, 7MN, 8MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako budynki wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 0,7;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 55% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
 - 5) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być realizowane jako budynki wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 0,7;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 55% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) łączna długość elewacji frontowych budynków w zabudowie szeregowej – maksymalnie 40 m;
 - 5) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
 - 6) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności zabudowy,

oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) usługi nieuciążliwe.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być realizowane jako budynki wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 0,8;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) łączna długość elewacji frontowych budynków w zabudowie szeregowej – maksymalnie 40 m;
 - 5) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
 - 6) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2MN/U**, **3MN/U**, **15MN/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) usługi nieuciążliwe.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako budynki wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 0,8;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
 - 5) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: **4MN/U**, **5MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U**, **10MN/U**, **11MN/U**, **12MN/U**, **13MN/U**, **14MN/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) usługi nieuciążliwe.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako budynki wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 1,0;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
 - 5) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych

- połaci dachowych od 20° do 45°;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **6MN/U**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi nieuciążliwe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) obowiązuje utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego ciek naturalnego – Potok Cienka;
 - 2) budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako budynki wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 1,0;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
 - 5) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U/P**, **2U/P**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) usługi;
 - 2) obiekty produkcyjne, składy i magazyny.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) nakazuje się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu, którego powierzchnia w co najmniej 70% powinna być pokryta zimozielonymi gatunkami roślin, o docelowej wysokości drzew nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych na danym terenie U/P budynków;
 - 2) w pasie, o którym mowa w pkt. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych oraz stanowisk postojowych.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 0,8;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków – 12 m;
 - 5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22.

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia sportu i rekreacji,

- b) elementy architektury parkowej.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – urządzenia sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie jako terenowe.
- 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – powierzchnia biologicznie czynna:
 - 1) dla 1ZP – minimalnie 60% powierzchni terenu;
 - 2) dla 2ZP – minimalnie 75% powierzchni terenu;
 - 3) dla 3ZP – minimalnie 90% powierzchni terenu.

§ 23.

- 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZP/WS**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) wody powierzchniowe śródlądowe.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) elementy architektury parkowej.
- 2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) obowiązuje utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego ciek naturalnego – Potok Cienka;
 - 2) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych;
 - 3) urządzenia sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie jako terenowe.

§ 24.

- 1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZNU, 2ZNU, 3ZNU, 4ZNU, 5ZNU, 6ZNU, 7ZNU, 8ZNU, 9ZNU, 10ZNU, 11ZNU, 12ZNU, 13ZNU, 14ZNU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona;
- 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 90% powierzchni terenu;

§ 25.

- 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe.
- 2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) obowiązuje utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego ciek naturalnego – Potok Cienka;
 - 2) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem urządzeń wodnych;
 - 3) ustala się zakaz stosowania betonowych i żelbetonowych obudów koryt istniejących cieków naturalnych, za wyjątkiem zabezpieczenia przed osuwaniem gruntu;
 - 4) dopuszcza się budowę przepustów i kładek.

§ 26.

- 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolem **IIT-K**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – kanalizacja.
- 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,001,
 - b) maksymalna – 1,0;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 5 m;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie oraz dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27.

1. Wyznacza się tereny autostrad, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDA**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna – autostrada;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) droga publiczna klasy głównej,
 - b) droga publiczna klasy zbiorczej,
 - c) wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) obowiązuje utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego ciek naturalnego – Potok Cienka.

§ 28.

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:
 - a) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - b) infrastruktura kolejowa.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego znajdującego się w granicach planu – zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu);
 - 2) obowiązuje utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego ciek naturalnego – Potok Cienka.

§ 29.

1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych oraz komunikacji kolejowej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDZ/KK**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) droga publiczna klasy zbiorczej;
 - 2) infrastruktura kolejowa.
2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30.

1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej.
2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31.

1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32.

1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **7KDD**, **8KDD**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) obowiązuje utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego ciek naturalnego – Potok Cienka.

§ 33.

1. Wyznacza się tereny komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KPJ**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszo-jezdnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) obowiązuje utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego ciek naturalnego – Potok Cienka.

§ 34.

1. Wyznacza się tereny komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **2KPJ**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji pieszo-jezdnej.
2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35.

1. Wyznacza się tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KPR**, **2KPR**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszo-rowerowej.
2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące stawek procentowych opłaty planistycznej

§ 36.

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

§ 37.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

§ 38.

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

§ 39.

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