

PROJEKT

Nr korespondencji SOD UM.1236892.2021

UCHWAŁA NR RADY MIASTA GLIWICE

z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego po południowej stronie terenów kolejowych w rejonie ulicy Piwnej 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 (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr VII/136/2015 Rady Miasta Gliwice z dnia 18 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego po południowej stronie terenów kolejowych w rejonie ulicy Piwnej i Drogowej Trasy Średnicowej, 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.,
i 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 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne 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 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) **garażu** – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu, jednopoziomowy lub wielopoziomowy, występujący pojedynczo lub w zespole;
- 4) **garażu zbiorowym** – należy przez to rozumieć garaż lub zespół garaży zapewniający min. 4 stanowiska postojowe;
- 5) **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;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po którego wewnętrznej stronie 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;
- 7) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte niniejszą uchwałą;
- 8) **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;
- 9) **planie** – należy przez to rozumieć łącznie ustalenia zawarte w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczące obszaru planu;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny;
- 11) **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;
- 12) **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 nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę – ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

- 13) **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;
- 14) **strefie zabudowy śródmiejskiej** – należy przez to rozumieć obszar, w którym dopuszczona jest zabudowa śródmiejska;
- 15) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 16) **terenowych stanowiskach postojowych** – należy przez to rozumieć stanowiska urządzone na powierzchni terenu, zadane lub niezadane, przeznaczone do postoju lub parkowania pojazdów – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 17) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny przeznaczony dla rowerów;
- 18) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gliwice;
- 19) **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 powodujących uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów,
 - e) 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;
- 20) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć rośliny o docelowej wysokości przekraczającej 4 m.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności;
- 2) MW/U/UC – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) U/UC – tereny zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) U – tereny zabudowy usługowej;
- 5) U/KS-G – tereny zabudowy usługowej oraz garaży;
- 6) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 7) KDG – tereny dróg głównych;
- 8) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
- 9) KDL – tereny dróg lokalnych;
- 10) 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, z 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 niespełniających warunków określonych w § 11 ust. 7.

4. 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. 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 2006 r.;
- 2) budynek dawnej dyrekcji Huty Gliwice przy ul. ks. Herberta Hlubka 4 – na podstawie decyzji nr A/623/2020 z dnia 7 kwietnia 2020 r.;
- 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 2007 r.

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 pierwotnych: 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 złego stanu technicznego pod warunkiem zachowania kształtu, wielkości podziałów oraz kolorystyki istniejącej stolarki, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 6) dopuszcza się przebudowę wnek okiennych na drzwiowe w parterze budynku, w części dwukondygnacyjnej od strony ul. Piwnej (elewacja frontowa) – w liczbie nie większej niż 1/3 istniejących w tej części budynku otworów okiennych, z zachowaniem symetrii ich wykonania;
- 7) dopuszcza się w parterze tylnej części budynku przebudowę wnek okiennych na drzwiowe oraz powiększenie otworów okiennych i drzwiowych;

- 8) dopuszcza się wykonanie nowych otworów okiennych w bocznej elewacji budynku nieposiadającej detali architektonicznych;
- 9) nakaz zachowania wszystkich istniejących lukarn;
- 10) dopuszcza się wykonanie nowych lukarn w części budynku od strony ul. Hlubka;
- 11) nakaz stosowania barw elewacji odtwarzających kolorystykę oryginalną, a także materiałów wykończeniowych nawiązujących do oryginalnych, takich jak: tynk w kolorze naturalnym, czerwona dachówka ceramiczna, cegła (na budynku bocznym), z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dopuszcza się zastosowanie blachy tytanowo-cynkowej jako pokrycia dachu w części dwukondygnacyjnej budynku;
- 13) zakaz docieplania zewnętrznego elewacji z detalami architektonicznymi.

4. Na obszarze planu występują następujące obiekty o wartościach zabytkowych, które obejmuje się ochroną w planie miejscowym:

poz.	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 pierwotnych: formy, wielkości podziałów oraz kolorystyki, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się przebudowę wnęk 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 ujednolicenia 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 ceglanożelbetowej 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 (t.j. Dz.U. 2021 poz. 485).

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 urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych.

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) 800 m² dla terenów MW/U i MW/U/UC,
 - b) 1000 m² dla terenów U/UC,
 - c) 200 m² dla terenów U,
 - d) 300 m² dla terenów U/KS-G;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 20 m dla terenów: MW/U, MW/U/UC i U/KS-G,
 - b) 25 m dla terenów U/UC,
 - c) 10 m dla terenów U;

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. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w § 29, § 30, § 31, § 32 i § 33.

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 i przemysłowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków 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 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.

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 ustala się zasilanie za pośrednictwem sieci gazowej.

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 określonego w przepisach odrębnych, dopuszcza się stosowanie:

- a) odnawialnych źródeł energii,
- b) ogrzewania elektrycznego,
- c) ciepła powstałego w wyniku kogeneracji,
- d) podłączenia do sieci gazowej.

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. 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 kortenowska, 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.

2. Ustala się zakaz:

- 1) realizacji dachów wklęsłych (pograżonych), z wyłączeniem terenu 2U/UC;
- 2) stosowania bali drewnianych jako podstawowego materiału elewacyjnego.

3. 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.

4. 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.

5. W obszarze planu wyznacza się strefę zabudowy śródmiejskiej o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu.

6. W strefie, o której mowa w ust. 5, 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. W obszarze planu, z wyłączeniem terenu 1ZP oraz z zastrzeżeniem szczegółowych ustaleń planu, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) infrastruktury technicznej;
- 3) tras rowerowych;
- 4) ciągów pieszych;

5) dróg wewnętrznych.

§ 14. 1. W obszarze planu ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – 45 m.

2. Wysokość obiektów, o których mowa w ust. 1, mierzona jest od najniższej położonego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższej położonej części tego obiektu.

§ 15. 1. Stanowiska postojowe należy realizować w formie terenowych stanowisk postojowych lub garaży, z zastrzeżeniem: ust. 3 pkt 3–6, ust. 4 pkt 3–4, ust. 5 pkt 3, ust. 6 pkt 3–5.

2. Stanowiska postojowe należy sytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

3. Na terenach: **4MW/U**, **5MW/U**, **6MW/U**, **1U/KS-G**, **1U/UC** 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 120 m² powierzchni sprzedaży oraz na każde rozpoczęte 120 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego w budynku wielorodzinnym;
- 2) niezależnie od liczby stanowisk postojowych ustalonych w pkt 1 obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk przeznaczonych do parkowania 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;
- 3) na terenach **4MW/U**, **5MW/U** ustala się:
 - a) realizację terenowych stanowisk postojowych wyłącznie jako stanowisk niezadaszonych,
 - b) zakaz realizacji garaży;
- 4) na terenach **6MW/U** ustala się realizację garaży wyłącznie w formie garaży zbiorowych;
- 5) na terenach **1U/KS-G** ustala się:
 - a) realizację terenowych stanowisk postojowych wyłącznie jako towarzyszących zabudowie usługowej,
 - b) zakaz realizacji garaży jednopiętrowych nadziemnych wolno stojących;
- 6) na terenach **1U/UC** ustala się zakaz realizacji garaży jednopiętrowych nadziemnych wolno stojących.

4. Na terenach: **1MW/U/UC**, **2MW/U/UC**, **3MW/U/UC**, **2U/UC** 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) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni sprzedaży oraz na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego w budynku wielorodzinnym;
- 2) niezależnie od liczby stanowisk postojowych ustalonych w pkt 1 obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk przeznaczonych do parkowania 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;

3) na terenach: **1MW/U/UC**, **2MW/U/UC**, **2U/UC** ustala się zakaz realizacji garaży jednopiętrowych nadziemnych wolno stojących;

4) na terenach **3MW/U/UC** ustala się:

- a) zakaz realizacji terenowych stanowisk postojowych zadaszonych,
- b) zakaz realizacji garaży jednopiętrowych nadziemnych wolno stojących.

5. Na terenach **1U** obowiązują następujące ustalenia w zakresie stanowisk postojowych:

- 1) wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni sprzedaży oraz na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, lecz nie mniej niż 1;
- 2) niezależnie od liczby stanowisk postojowych ustalonych w pkt 1 obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe;

3) ustala się:

- a) realizację terenowych stanowisk postojowych wyłącznie jako stanowisk niezadaszonych,
- b) zakaz realizacji garaży.

6. Na terenach: **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U** obowiązują następujące ustalenia w zakresie stanowisk postojowych:

1) wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż:

- a) 1 stanowisko postojowe na 3 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym,
- b) 1 stanowisko postojowe na 350 zatrudnionych w budynku usługowym lub lokalu użytkowym w budynku wielorodzinnym;

2) niezależnie od liczby stanowisk postojowych ustalonych w pkt 1 obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe;

3) na terenach **1MW/U** ustala się:

- a) realizację terenowych stanowisk postojowych wyłącznie jako stanowisk niezadaszonych,
- b) zakaz realizacji garaży jednopiętrowych nadziemnych wolno stojących.

4) na terenach **2MW/U** ustala się:

- a) realizację terenowych stanowisk postojowych wyłącznie jako stanowisk niezadaszonych,
- b) zakaz realizacji garaży;

5) na terenach **3MW/U** ustala się:

- a) realizację terenowych stanowisk postojowych wyłącznie jako stanowisk niezadaszonych,
- b) zakaz realizacji garaży nadziemnych wolno stojących.

7. Wymagana liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 2, ust. 4 pkt 1 i 2, ust. 5 pkt 1 i 2 oraz ust. 6 pkt 1 i 2, i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MW/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;

2) usługi, z wyłączeniem:

- a) usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,

- b) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii,
- 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. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 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 nieograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,1,
- b) maksymalna – 3,5;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 85% 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.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem **2MW/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi nieuciążliwe.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – przeznaczenia wymienione w ust. 1 mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 1,4,
- b) maksymalna – 1,6;

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 głównych połaci w przedziale 30°–45°;
 - b) dachy płaskie;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem **3MW/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;
- 2) usługi nieuciążliwe.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 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 nieograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,5,
- b) maksymalna – 1,9;

- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% 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.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolami **4MW/U**, **5MW/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;
- 2) usługi nieuciążliwe.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 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 nieograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego.

3. 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 budynków – 18 m;
- 5) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 12°–60°;
- 6) obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 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 wyłączeniem:
 - a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) 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, napraw mechanicznych samochodów, a także stacji paliw, myjni samochodowych, baz eksploatacyjnych pojazdów.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – przeznaczenia wymienione w ust. 1 mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach.

3. 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, w tym nakaz zagospodarowania zielenią wysoką nie mniej niż 50% tej powierzchni;
- 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.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczone na rysunku planu symbolem **1MW/U/UC**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi, z wyłączeniem:

- a) usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,
 - b) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii,
 - 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;
- 3) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – przeznaczenia wymienione w ust. 1 mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 1,1,
- b) maksymalna – 10,0;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej, w tym nakaz zagospodarowania zielenią wysoką nie mniej niż 50% tej powierzchni;

4) maksymalna wysokość:

- a) budynków – 100 m,
- b) garaży – 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.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczone na rysunku planu symbolem **2MW/U/UC**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) usługi, z wyłączeniem:

- a) usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,
- b) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii,
- c) usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych, tj. usług wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, napraw mechanicznych samochodów, a także stacji paliw, myjni samochodowych, baz eksploatacyjnych pojazdów;

3) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – przeznaczenia wymienione w ust. 1 mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 1,1,
- b) maksymalna – 7,2;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej, w tym nakaz zagospodarowania zielenią wysoką nie mniej niż 50% tej powierzchni;

4) maksymalna wysokość:

- a) budynków – 60 m,
- b) garaży – 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.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczone na rysunku planu symbolem **3MW/U/UC**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) usługi, z wyłączeniem:

- a) usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,
- b) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii,
- 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;

3) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – przeznaczenia wymienione w ust. 1 mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach.

3. 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.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczone na rysunku planu symbolem **1U/UC**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi, z wyłączeniem:
 - a) usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,
 - b) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii,
 - 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) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – przeznaczenia wymienione w ust. 1 mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach.

3. 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.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczone na rysunku planu symbolem **2U/UC**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi, z wyłączeniem:

- usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,
- usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii,
- usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych, tj. usług wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, napraw mechanicznych samochodów, a także stacji paliw, myjni samochodowych, baz eksploatacyjnych pojazdów,

b) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – przeznaczenia wymienione w ust. 1 pkt 1 mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,7,
- b) maksymalna – 8,0;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej, w tym nakaz zagospodarowania zielenią wysoką nie mniej niż 50% tej powierzchni;

4) maksymalna wysokość:

- a) budynków – 100 m,
- b) garaży – 24 m;

5) geometria dachów:

a) dla budynków usługowych i mieszkalnych:

- 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.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe.

2. 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 – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci w przedziale 30°–45°;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oraz garaży, oznaczone na rysunku planu symbolem **1U/KS-G**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi, z wyłączeniem:
 - a) usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,
 - b) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii,
 - c) usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych, tj. usług wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, napraw mechanicznych samochodów, a także stacji paliw, myjni samochodowych, baz eksploatacyjnych pojazdów;
- 2) garaże.

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 nieograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 1,0,
 - 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 połaci w przedziale 30°–45°,
 - b) dachy płaskie;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZP**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – publicznie dostępna zielenć urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) trasy rowerowe,
- c) ciągi piesze,
- d) urządzenia sportu i rekreacji.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią teren przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Zasady zagospodarowania terenu – sport i rekreację dopuszcza się wyłącznie jako urządzenia terenowe.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70% powierzchni terenu, w tym nakaz zagospodarowania zielenią wysoką nie mniej niż 50% tej powierzchni.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny dróg głównych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDG**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się utrzymanie przypór budynków położonych przy ul. św. Katarzyny, z zastrzeżeniem § 6 ust. 5 pkt 7.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ**, **2KDZ**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy zbiorczej.

2. Zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **2KDL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych o symbolach **1KDD**, **3KDD** – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 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

§ 34. 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**

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

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

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