

**UCHWAŁA NR .../.../2023  
RADY MIASTA GLIWICE  
z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice  
dla obszaru położonego w rejonie ulic Piwnej i Okopowej – 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. poz. 1506, poz. 1597) w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XXXIV/721/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 10 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Piwnej i Okopowej, 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. oraz uchwałą nr XLVI/953/2023 Rady Miasta Gliwice  
z dnia 20 kwietnia 2023 r.  
i uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Plan obejmuje obszar położony w centralnej części miasta Gliwice, o powierzchni 4,21 hektara, 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, w formie cyfrowej.

**§ 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) strefy zabudowy śródmiejskiej;

- 7) cenne ciągi zieleni;
- 8) obiekty chronione na mocy prawa miejscowego;
- 9) numery i symbole klasy przeznaczenia terenów.

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

### § 3.

Ilekróć 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° włącznie;
- 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 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 osób z niepełnosprawnościami, 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) **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; wyznaczone w planie obowiązujące 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 osób z niepełnosprawnościami, 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) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawarte łącznie w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczące obszaru planu;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i projektowanych w ramach działki budowlanej, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie – służącą do wyliczenia wskaźnika intensywności zabudowy;
- 10) **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;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć dopuszczone przeznaczenie, inne niż podstawowe, które zajmuje mniej niż 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach działki budowlanej, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę – mniej niż 50% powierzchni terenu

- wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 12) **rodzimych gatunkach** – należy przez to rozumieć gatunki drzew i krzewów naturalnie występujące na obszarze Polski, które nie zostały celowo lub przypadkowo wprowadzone przez człowieka;
  - 13) **teren** – 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;
  - 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 wykorzystujących instalacje mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
    - b) usług handlu hurtowego, usług logistycznych, usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,
    - 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;

#### § 4.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) U-KOG-KOP - teren usług lub garażu lub parkingu;
- 3) ZP - teren zieleni urządzonej;
- 4) KDG – teren drogi głównej;
- 5) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 6) KPP – teren komunikacji pieszej;
- 7) KKK – teren komunikacji kolejowej;
- 8) KOG-KOP – teren garażu lub parkingu.

#### 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) infrastruktury technicznej;
  - 2) linii kolejowych,
  - 3) dróg.
2. W obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów ustala się:
  - 1) nakaz ochrony 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;
  - 5) wyznacza się cenne ciągi zieleni oznaczone graficznie na rysunku planu, dla których ustala się nakaz zachowania i ochrony, z dopuszczeniem wycinki drzew tylko ze względu na zły stan

fitosanitarny lub powodujących zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz pod warunkiem uzupełnienia taką samą liczbą drzew.

3. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:
  - 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
  - 2) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;
  - 3) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów.
4. W zakresie ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w § 11 ust. 7.
5. 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. Dla budynków o wartościach zabytkowych, objętych ochroną w planie zakazuje się montowania na elewacjach od strony przestrzeni publicznych klimatyzatorów, paneli fotowoltaicznych i anten.
2. Na obszarze planu występują następujące obiekty o wartościach zabytkowych, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, które obejmuje się ochroną w planie miejscowym:

poz.	lokalizacja	rodzaj obiektu	wiek/rok zakończenia budowy
1.	Bohaterów Getta Warszawskiego 10	wschodnie skrzydło zabudowań dworca PKP	1925 r.

3. Dla budynku wskazanego w ust. 2:
  - 1) nakazuje się zachowanie oryginalnych: bryły budynku, formy i spadków dachu;
  - 2) nakazuje się zachowanie na elewacjach frontowych oryginalnych: wielkości, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, materiałów elewacyjnych, pokrycia dachu i ich kolorystyki.
4. Na obszarze planu występują następujące obiekty o wartościach zabytkowych, które obejmuje się ochroną w planie miejscowym:

poz.	lokalizacja	rodzaj obiektu	wiek/rok zakończenia budowy
1.	Okopowa 2A	przemysłowy /budynek niemieszkalny	XIX/XX w.
2.	Okopowa 8	kamienica	XIX/XX w.
3.	Okopowa 10	kamienica	XIX/XX w.
4.	Plac Piastów 6, Piwna 1	kamienica	pocz. XX w.
5.	Plac Piastów 7	kamienica	pocz. XX w.
6.	Na Piasku 1	kamienica	pocz. XX w.
7.	Na Piasku 3	kamienica	lata 30. XX w.
8.	Piwna 1B	przemysłowy /browar/	kon. XIX w.
9.	Piwna 3	kamienica	kon. XIX w.

10.	Piwna 5	kamienica	kon. XIX w.
11.	Piwna 7	kamienica	kon. XIX w.
12.	Piwna 9	kamienica	XIX/XX w.
13.	Piwna 11	kamienica	kon. XIX w.
14.	Piwna 13	kamienica	kon. XIX w.

5. Dla budynku wymienionego w ust. 4 w tabeli poz. 1:
- 1) nakazuje się zachowanie oryginalnych: bryły budynku, formy i spadków dachu, istniejących lukarn od strony ulic, detalu architektonicznego;
  - 2) nakazuje się zachowanie na elewacji frontowej oryginalnych: wielkości, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego;
  - 3) nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych, pokrycia dachu i ich kolorystyki nawiązujących do oryginalnych.
6. Dla zespołu architektonicznego zabudowy przemysłowej starego browaru „Löwenbier-Brauerei Scobla” wymienionego w ust. 4 tabeli poz. 8:
- 1) dla budynku położonego w pierzei ulicy Piwnej:
    - a) dopuszcza się przebudowę lub nadbudowę do wysokości 20 m,
    - b) dopuszcza się rozbudowę tylnej części budynku od strony elewacji zachodniej, z zastrzeżeniem lit. e) tiret pierwsze,
    - c) na elewacji południowej (od strony ul. Piwnej):
      - nakazuje się odtworzenie oryginalnych otworów okiennych,
      - nakazuje się ujednolicenie kolorystyki tynku,
      - nakazuje się zachowanie oryginalnego detalu architektonicznego,
    - d) na elewacji zachodniej (od strony dziedzińca) nakazuje się zachowanie oryginalnego detalu architektonicznego,
    - e) na elewacji północnej:
      - nakazuje się zachowanie widoczności elewacji,
      - w części zachodniej elewacji (od strony dziedzińca graniczącej z budynkiem ul. Piwna 1):
        - nakazuje się odtworzenie oryginalnych otworów okiennych wraz z podziałami, z zastrzeżeniem podwójne tiret drugie,
        - dopuszcza się przebudowę otworów okiennych i drzwiowych na poziomie parteru,
      - w części wschodniej (od strony dziedzińca):
        - nakazuje się odtworzenie oryginalnych otworów okiennych,
        - dopuszcza się wykonanie nowych otworów okiennych i drzwiowych,
        - nakazuje się zachowanie oryginalnego detalu architektonicznego;
  - 2) dla budynku położonego na dziedzińcu:
    - a) dopuszcza się nadbudowę lub rozbudowę, z zastrzeżeniem lit. b);
    - b) na elewacjach południowej, zachodniej i północnej:
      - nakazuje się odtworzenie oryginalnych otworów okiennych i drzwiowych wraz z detalem architektonicznym, z zastrzeżeniem tiret drugie,
      - dopuszcza się przebudowę otworów okiennych na drzwiowe w liczbie nie większej niż 1/3 istniejących w tej części budynku otworów okiennych, z zachowaniem symetrii ich wykonania,
      - nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych, pokrycia dachu i ich kolorystyki nawiązujących do oryginalnych,
      - nakazuje się zachowanie oryginalnego detalu architektonicznego, a w przypadku jego braku uzupełnienie.
7. Dla budynków wymienionych w ust. 4 w tabeli poz. 2-7, 9-14:
- 1) nakazuje się zachowanie oryginalnych: bryły budynku, formy i spadków dachu, lukarn od strony ulic, wielkości, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego na elewacjach frontowych, materiałów elewacyjnych, pokrycia dachu i kolorystyki;

- 2) nakazuje się stosowania jednolitych rozwiązań kolorystycznych w ramach elewacji frontowej budynku.
8. Dla części zabytkowego ogrodzenia cmentarza żydowskiego położonego w granicach planu:
  - 1) zakazuje się rozbiórki;
  - 2) dopuszcza się odbudowę z zachowaniem istniejącej formy w przypadku złego stanu technicznego.

#### 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.

Cały obszar planu położony jest w granicach:

- 1) udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 „Gliwice”;
- 2) obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji wyznaczonych uchwałą nr XXIII/574/2017 Rady Miasta Gliwice z dnia 9 lutego 2017 r. z późniejszymi zmianami.

#### Rozdział 5

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

#### § 8.

1. Cały obszar planu znajduje się w strefie nieprzekraczalnych wysokości obiektów budowlanych określonych w Dokumentacji rejestracyjnej lotniska Gliwice.
2. Wskazane w ust. 1 ograniczenie wysokości obejmuje również umieszczone na nich urządzenia.
3. Cały 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. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (radar meteorologiczny numer 4083), zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Część obszaru planu znajduje się w strefie, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.
6. Część obszaru planu znajduje się w strefie do 4 m od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązuje zakaz wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Część obszaru planu znajduje się w strefie od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Na całym obszarze planu wyznacza się strefę zabudowy śródmiejskiej o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu.
9. W strefie, o której mowa w ust. 8, obowiązują warunki techniczne dla zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 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 m<sup>2</sup> dla terenu MW-U,
  - b) 300 m<sup>2</sup> dla terenu U-KOG-KOP i KOG-KOP;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 30 m dla terenu MW-U,
  - b) 20 m dla terenu U-KOG-KOP i KOG-KOP;
- 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 drogę główną (KDG) – ul. Na Piasku.
2. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.
3. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w § 21, § 22, § 23 i § 24.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11.

1. Nakazuje się sytuowanie 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) ustala się zapewnienie zaopatrzenia przeciwpożarowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
  - 1) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie rozdzielczym do kanalizacji, 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 do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia;
  - 2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii;

- 3) w przypadku przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nakazuje się wykonanie ich jako kablowych podziemnych, 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) nakazuje 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.
8. W zakresie telekomunikacji - dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego, a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu.

## Rozdział 9

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 12.

1. W zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów, z zastrzeżeniem ustaleń § 6:
  - 1) nakazuje 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, z zastrzeżeniem pkt. 2);
  - 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) nakazuje się stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barw – czerwonej lub szarej.
2. 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.
3. 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

### Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów

#### § 13.

- W obszarze planu z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów, dopuszcza się lokalizację:
- 1) zieleni;
  - 2) infrastruktury technicznej;
  - 3) tras rowerowych;
  - 4) ciągów pieszych.

#### § 14.

1. W obszarze planu ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – 25 m, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Na terenie 1KKK ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – 50 m.
3. Wysokość obiektów, o których mowa w ust. 1 i 2 mierzona jest od najniższej położonego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższej położonej części tego obiektu.

#### § 15.

1. W zakresie stanowisk postojowych nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - 1) 3 stanowiska postojowe na 4 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym (minimum 0,75 miejsca na mieszkanie), z zastrzeżeniem ust. 2;
  - 2) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego w budynku wielorodzinnym, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dla budynków, o wartościach zabytkowych, objętych ochroną w planie dopuszcza się rezygnację ze stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.
3. Nakazuje się realizację stanowisk postojowych, w formie terenowych stanowisk postojowych lub garaży, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów.
4. Nakazuje się sytuowanie stanowisk postojowych na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Dla terenu 5MW-U dopuszcza się możliwość bilansowania stanowisk postojowych na działkach sąsiednich pod warunkiem, że działki te będą usytuowane w odległości nie większej niż 350 m od terenu 5MW-U.
6. W ramach ogólnodostępnych stanowisk postojowych liczących więcej niż 10 stanowisk, nakazuje się zapewnienie co najmniej 2 % stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
7. Ustala się, że wymagana liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników, o których mowa w ust. 1 i 6, zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.

#### § 16.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolami: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 6MW-U dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;
  - 2) usługi.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się urządzenie usług wyłącznie jako nieuciążliwe;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiednią działką budowlaną z uwzględnieniem wyznaczonych w planie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna – 0,01,
    - b) maksymalna – 3,3;

- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość budynków – 16 m;
- 4) geometria dachów dla budynków – dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 30° – 45°;
- 5) obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **4 MW-U** dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) usługi.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się urządzenie usług wyłącznie jako nieuciążliwe;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiednią działką budowlaną z uwzględnieniem wyznaczonych w planie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna – 0,01,
    - b) maksymalna – 2;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna wysokość budynków – 12 m;
  - 4) geometria dachów dla budynków – dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 30° – 45°;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 MW-U** dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) usługi.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się urządzenie usług wyłącznie jako nieuciążliwe;
  - 2) nakazuje się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego stanowiącego połączenie terenu 1KPP z ul. Na Piasku;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiednią działką budowlaną z uwzględnieniem wyznaczonych w planie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna – 0,01,
    - b) maksymalna – 5;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna wysokość budynków – 100 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 6 pkt. 1) lit a);
  - 4) geometria dachów dla budynków – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
  - 5) obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19.

1. Wyznacza się teren usług lub garażu lub parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-KOG-KOP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:
  - 1) usługi,
  - 2) garaże wielopoziomowe,
  - 3) parkingi terenowe;
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się urządzenie usług wyłącznie jako nieuciążliwe;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiednią działką budowlaną z uwzględnieniem wyznaczonych w planie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna – 0,01,
    - b) maksymalna – 4;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna wysokość budynków - 16 m;
  - 4) geometria dachów - dachy płaskie;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20.

1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzonej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 80% powierzchni terenu.

§ 21.

1. Wyznacza się teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy głównej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) nakazuje się zachowanie ogrodzenia zabytkowego cmentarza.

§ 22.

1. Wyznacza się teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1KP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszo-rowerowej.
2. Zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23.

1. Wyznacza się teren komunikacji pieszej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KPP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się dojazdy do nieruchomości na terenie 1KPP dla 6MW-U.

§ 24.

1. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KKK**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – dworzec kolejowy, budynki do obsługi przewozu osób i rzeczy.
2. Zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna – 0,01,
    - b) maksymalna – 2,1;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna wysokość budynków - 17 m;
  - 4) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 45° – 50°.

§ 25.

1. Wyznacza się teren garażu lub parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KOG-KOP**, dla którego ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) garaże wielopoziomowe,
    - b) parkingi terenowe;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - usługi różne dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w parter budynku garażu wielopoziomowego.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna – 0,01,
    - b) maksymalna – 2,8;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna wysokość budynków - 20 m;
  - 4) geometria dachów - dachy płaskie;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące stawek procentowych opłaty planistycznej

§ 28.

Dla terenów, na których wartość nieruchomości wzrosła w wyniku uchwalenia planu, oznaczonych graficznie na rysunku planu jako strefy opłaty planistycznej, ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

§ 30.

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

§ 31.

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

**OPINIOWANIE I UZGADNIANIE  
PROJEKTU PLANU**