

**UCHWAŁA NR .../.../2024  
RADY MIASTA GLIWICE  
z dnia ... .. 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ul. Hłaski, ul. Dolnej Wsi oraz połączenia  
ul. Nowy Świat z ul. Kosów – 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 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 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 XXX/623/2021 Rady Miasta Gliwice z dnia 7 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ul. Hłaski, ul. Dolnej Wsi oraz połączenia ul. Nowy Świat z ul. Kosów, 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 na południowy zachód od centrum Gliwic, o powierzchni około 21,5 ha, którego granice określa rysunek planu.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice, stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gliwice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gliwice o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, 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 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) strefy sanitarne cmentarzy;
  - 6) obiekty chronione na mocy prawa miejscowego;
  - 7) strefy opłaty planistycznej;

- 8) numery i symbole 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) **małym domu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny, wolnostojący, zawierający do 4 lokali, w tym co najwyżej 2 lokale usługowe;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków z wyłączeniem:
  - 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;
- 6) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte niniejszą uchwałą;
- 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 zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami i zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 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) **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;

- 15) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny po którym mogą poruszać się rowery;
- 16) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gliwice;
- 17) **usług 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;
- 18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć, różnicę pomiędzy wysokością:
  - a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
  - b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowlany;
- 19) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa samodzielne konstrukcyjnie budynki mieszkalne jednorodzinne, przylegające do siebie jedną ze ścian;
- 20) **zabudowie szeregowej** – należy przez to rozumieć ciąg przylegających do siebie samodzielnych konstrukcyjnie budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

#### § 4.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;
- 3) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności;
- 4) M/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności;
- 5) U – tereny zabudowy usługowej;
- 6) ZC – tereny cmentarzy;
- 7) ZNU – tereny zieleni nieurządzonej;
- 8) KDL – tereny dróg lokalnych;
- 9) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 10) KPJ – tereny komunikacji pieszo-jezdnej;
- 11) KPR – tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

## 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) 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) dopuszczenie stosowania gatunków nierodzimych i ich odmian w przypadku, gdy jest to uzasadnione lokalizacją i siedliskiem;
  - 4) nakaz zachowania i ochrony starodrzewu oraz drzew o dużych walorach przyrodniczych, kulturowych lub krajobrazowych, z dopuszczeniem wycinki tylko ze względu na zły stan fitosanitarny lub zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia.

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.
4. W zakresie ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w § 12 ust. 8.
5. Ustala się zakaz zagospodarowania lub użytkowania terenu, powodującego zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód podziemnych.

### 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 nakazuje się zachowanie:
  - 1) istniejącego układu alei cmentarnych;
  - 2) historycznych nagrobków: Mendla z 1897 r., Antona Jondy z 1899 r., Jakuba Jachnika z 1921 r., Geoga Kuriasa z 1903 r.;
  - 3) mogiły gliwiczian zamordowanych przez wojska radzieckie w styczniu 1945 r.
3. Dla budynków objętych ochroną w planie miejscowym zakazuje się montowania na elewacjach od strony przestrzeni publicznych klimatyzatorów, paneli fotowoltaicznych i anten.
4. Na obszarze planu występują następujące obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, które obejmuje się ochroną w planie miejscowym:

Poz.	Lokalizacja	Rodzaj obiektu	Wiek/rok zakończenia budowy
1.	Dolnej Wsi 13	budynek mieszkalny	koniec XIX w.
2.	Dolnej Wsi 33	budynek mieszkalny	pocz. XX w.

5. Dla obiektów wymienionych w ust. 4, w tabeli:
  - 1) zakazuje się nadbudowy budynków;
  - 2) nakazuje się zachowanie oryginalnych form oraz spadków dachów w przypadku rozbudowy;
  - 3) nakazuje się zachowanie oryginalnych frontowych ceglanych elewacji;
  - 4) nakazuje się zachowanie rozmieszczenia i układu otworów okiennych i drzwiowych na elewacjach frontowych;
  - 5) nakazuje się zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, z możliwością wymiany na nową pod warunkiem utrzymania kształtów, wymiarów otworów i podziałów oraz kolorystyki, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) dopuszcza się przebudowę wnek okiennych na drzwiowe w parterach budynków z wyłączeniem elewacji od strony przestrzeni publicznych;
  - 7) nakazuje się zachowanie detali architektonicznych;
6. Dopuszcza się rozbiórkę obiektów objętych ochroną w planie miejscowym wyłącznie w przypadku bardzo 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 udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 Gliwice.

## 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 urządzenia umieszczone na obiektach.
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. 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. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (radar meteorologiczny numer 4083), zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Część obszaru planu znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego (kompleks nr 3703), w której na podstawie przepisów odrębnych zakazuje się:
  - 1) budowy linii wysokiego napięcia;
  - 2) instalowania urządzeń radioelektronicznych zakłócających bądź uniemożliwiających działanie urządzeń wojskowych.

## § 9.

Wyznacza się strefę sanitarną cmentarza o szerokości 50 m, licząc od granicy cmentarza, w której zakazuje się lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

## Rozdział 6

Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

## § 10.

Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów działu III, rozdziału 2, ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 350 m<sup>2</sup> dla terenów: MN, MN/U,
  - b) 800 m<sup>2</sup> dla terenów M,
  - c) 200 m<sup>2</sup> dla terenów U;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 8 m dla terenów: MN, MN/U,
  - b) 12 m dla terenów M, U;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

Rozdział 7  
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11.

1. Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez:
  - 1) drogę lokalną (KDL) – ul. Dolnej Wsi;
  - 2) drogi dojazdowe (KDD).
2. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Zakazuje się lokalizacji niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych na terenach oznaczonych symbolami 1ZC, 1ZNU, KPR.
4. Minimalna szerokość dróg wewnętrznych na terenach: M, MN, MN/U, M/U – 6 m.
5. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w § 26, § 27, § 28, § 29.

Rozdział 8  
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12.

1. Nakazuje się:
  - 1) sytuowanie pod ziemią wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3;
  - 2) stosowanie rozwiązań technicznych wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew, uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
  - 2) ustala się zapewnienie zaopatrzenie przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
  - 1) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie rozdzielczym do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dopuszcza się realizację szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości, w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
  - 3) nakazuje 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) do sieci kanalizacji deszczowej,
    - b) do urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie melioracji:
  - 1) zakazuje się likwidacji urządzeń melioracji wodnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dopuszcza się przebudowę lub zmianę przebiegu urządzeń melioracji wodnych, pod warunkiem utrzymania ciągłości przepływu wód.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie z 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.
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 zaopatrzenie z:
    - 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 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 ład przestrzennego

#### § 13.

1. W zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2, ust. 3 i ust. 4 oraz § 6 ust. 5 pkt 3:
  - 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, brązowej, szarej;
  - 4) zakazuje się stosowania odmiennej kolorystyki i odmiennych rozwiązań materiałowych na elewacjach i pokryciach dachowych poszczególnych budynków w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.
2. Na terenach MN, M:
  - 1) nakazuje się stosowanie dla elewacji barw, odpowiadających w systemie NCS barwom 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) dopuszcza 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 szarej.
3. Na terenach U:
  - 1) nakazuje się stosowanie dla elewacji barw, odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu: S 1000-N, S 1500-N, S 2000-N, S 4000-N, S 4500-N, S 1002-R, S 1502-R, S 3502-R, S 5502-R, S 7502-R;

- 2) dopuszcza 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 szarej.
4. Dopuszcza się realizację dachów i ścian z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych.
  5. 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 przekroczenia tych wskaźników i parametrów, o ile zapisy planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.
  6. 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

### § 14.

W obszarze planu dopuszcza się lokalizację:

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

### § 15.

1. W obszarze planu ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 25 m, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 oraz z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;

### § 16.

W obszarze planu ustala się

- 1) maksymalną łączną szerokość elewacji dla zabudowy szeregowej – 36 m;
- 2) maksymalną szerokość elewacji małych domów mieszkalnych – 22 m.

### § 17.

1. W zakresie stanowisk postojowych nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - 1) 1,5 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym;
  - 2) 1 stanowisko postojowe na 1 lokal w budynku jednorodzinnym;
  - 3) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego w budynku wielorodzinnym.
2. Nakazuje się realizację stanowisk postojowych w formie terenowych stanowisk postojowych lub garaży.
3. Nakazuje się sytuowanie stanowisk postojowych na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.
4. W ramach ogólnodostępnych stanowisk postojowych liczących więcej niż 10 stanowisk, nakazuje się zapewnienie co najmniej 2% stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.



5. Ustala się, że wymagana liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników, o których mowa w ust. 1 i 4, zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.

#### § 18.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna – 0,01,
    - b) maksymalna – 0,8;
  - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalna wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych – 10 m,
    - b) gospodarczych, garaży – 5 m;
  - 5) geometria dachów dla budynków:
    - a) mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°,
    - b) gospodarczych, garaży – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 19.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1M**, **2M**, **3M**, **4M**, dla których ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne wyłącznie jako małe domy mieszkalne.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) intensywność zabudowy:
    - minimalna – 0,01,
    - maksymalna – 1,0;
  - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalna wysokość budynków – 10 m;
  - 5) geometria dachów dla budynków:
    - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°,
    - b) gospodarczych, garaży – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 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 **1MN/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) usługi nieuciążliwe.
- a)
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - 1) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna – 0,01,

- b) maksymalna – 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych, usługowych – 10 m,
  - b) gospodarczych, garaży – 5 m;
- 5) geometria dachów dla budynków:
  - a) mieszkalnych, usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°,
  - b) gospodarczych, garaży – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 21.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1M/U**, **3M/U**, **5M/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielnorodzinna;
  - 3) usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2.
  - a)
  2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
    - 1) dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne wyłącznie jako małe domy mieszkalne;
    - 2) dopuszcza się usługi związane z obsługą pojazdów samochodowych tj. usługi: wulkanizacyjne, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów, sprzedaży lub wypożyczania samochodów.
    - b)
  3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
    - 1) intensywność zabudowy:
      - a) minimalna – 0,01,
      - b) maksymalna – 1,0;
    - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
    - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
    - 4) maksymalna wysokość budynków – 10 m;
    - 5) geometria dachów dla budynków:
      - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°,
      - b) gospodarczych, garaży – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
    - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 22.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2M/U**, **4M/U**, **6M/U**, **7M/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielnorodzinna;
  - 3) usługi nieuciążliwe.
  - a)
  2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne wyłącznie jako małe domy mieszkalne.
  - b)
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - 1) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna – 0,01,
    - b) maksymalna – 1,0;
  - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

- 4) maksymalna wysokość budynków – 10 m;
- 5) geometria dachów dla budynków:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°;
  - b) gospodarczych, garaży – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**, **3U**, **4U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - 1) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna – 0,01,
    - b) maksymalna – 1,2;
  - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalna wysokość budynków – 12 m;
  - 5) geometria dachów – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24.

1. Wyznacza się tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZC**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – cmentarz.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 25.

1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZNU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 90% powierzchni terenu.

§ 26.

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 terenów – szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego znajdującego się w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu).

§ 27.

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 terenów – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28.

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

§ 29.

1. Wyznacza się tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KPR**, 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

§ 30.

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

§ 31.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

§ 32.

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

§ 33.

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