

## **PROJEKT**

Nr korespondencji SOD UM.1204758.2022

### **UCHWAŁA NR ..... RADY MIASTA GLIWICE**

**z dnia ..... 2022 r.**

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Daszyńskiego, Wójtowskiej, Ku Dołom i Orkana – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr III/46/2019 Rady Miasta Gliwice z dnia 7 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Daszyńskiego, Wójtowskiej, Ku Dołom i Orkana, na wniosek Prezydenta Miasta

**Rada Miasta Gliwice  
stwierdza, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego  
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice,  
które zostało przyjęte uchwałą nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach  
z dnia 17 grudnia 2009 r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXXIX/813/2022  
Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r.  
i uchwała, co następuje:**

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Plan obejmuje obszar położony w środkowo-zachodniej części miasta Gliwice, o powierzchni 16,48 hektara, 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 o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

3. Rysunek planu sporządzono na kopii mapy zasadniczej uzyskanej z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Miasta Gliwice, w formie cyfrowej i w formie papierowej.

**§ 2. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej;

- 5) obiekty chronione na mocy prawa miejscowego;
- 6) stanowiska archeologiczne;
- 7) strefy opłaty planistycznej;
- 8) numery i symbole przeznaczenia terenów.

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

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **barwach o niskim stopniu nasycenia** – należy przez to rozumieć barwy o małej domieszce barwnika – rozbielone;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci wodociągowe, sieci kanalizacyjne (sanitarne, deszczowe), sieci elektroenergetyczne, sieci gazowe, sieci ciepłownicze oraz inne sieci wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także infrastrukturę telekomunikacyjną;
- 4) **małym domu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny, wolno stojący, zawierający do 4 lokali, w tym co najwyżej 2 lokale usługowe;
- 5) **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;
- 6) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte niniejszą uchwałą;
- 7) **planie** – należy przez to rozumieć łącznie ustalenia zawarte 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, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
- 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 przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone – odpowiednio jak w przeznaczeniu podstawowym – na działce budowlanej lub terenie, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 12) **rodzimych gatunkach** – należy przez to rozumieć gatunki naturalne występujące na obszarze Polski, które nie zostały celowo lub przypadkowo wprowadzone przez człowieka;
- 13) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 14) **terenowych stanowiskach postojowych** – należy przez to rozumieć stanowiska urządzone na powierzchni terenu, przeznaczone do postoju lub parkowania pojazdów – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

- 15) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny przeznaczony dla ruchu rowerów;
- 16) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gliwice;
- 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:
- a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,
  - c) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii,
  - d) usług 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;
- 18) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa samodzielne konstrukcyjnie budynki mieszkalne jednorodzinne, przylegające do siebie jedną ze ścian.

**§ 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) US – tereny sportu i rekreacji;
- 7) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) IT-K – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 9) KDG – tereny dróg głównych;
- 10) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
- 11) KDL – tereny dróg lokalnych;
- 12) KDD – tereny dróg dojazdowych.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu**

**§ 5. 1.** W obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu:
  - a) łączności publicznej,
  - b) infrastruktury technicznej,
  - c) dróg;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. W obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, ustala się:

- 1) ochronę istniejących zadrzewień poprzez zastosowanie zasady maksymalnego możliwego ich zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu;
- 2) zabrania się stosowania drzew lub ich odmian należących do gatunków inwazyjnych obcych;
- 3) przy realizacji nasadzeń zastępczych nakaz stosowania rodzimych gatunków drzew oraz ich odmian, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie stosowania gatunków nierodzimych i ich odmian w przypadku, gdy jest to uzasadnione lokalizacją i siedliskiem;
- 5) nakaz zachowania i ochrony drzew rosnących wzdłuż dróg z dopuszczeniem wycinki drzew będących w złym stanie fitosanitarnym lub zagrażających bezpieczeństwu, pod warunkiem ich kompensacji.

3. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz magazynowania odpadów, z wyjątkiem czasowego magazynowania odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności prowadzonej na terenie, do którego wytwórca posiada tytuł prawny.

4. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w § 11 ust. 8.

5. Ustala się nakaz utrzymania i ochrony istniejących wód powierzchniowych śródlądowych, z dopuszczeniem realizacji urządzeń wodnych.

6. Ustala się zakaz zagospodarowania lub użytkowania terenu w sposób powodujący zanieczyszczenie powierzchni ziemi, wód podziemnych lub powierzchniowych.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 6. 1. Wyznacza się strefę „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. W granicach strefy „B” obowiązuje dostosowanie nowej zabudowy do istniejącej historycznej zabudowy w zakresie stosowanych materiałów wykończeniowych, tj. ceglastej, brązowej dachówki ceramicznej, tynku w kolorze naturalnym, cegły.

3. 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.	Wójtowska 47	budynek mieszkalny, wielorodzinny, kamienica	1900 r.
2.	Wójtowska 49	budynek mieszkalny	lata 30. XX w.

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.	Wójtowska 31	budynek mieszkalny	pocz. XX w.
2.	Wójtowska 33	budynek mieszkalny	pocz. XX w.
3.	Wójtowska 35	budynek mieszkalny	1923 r.
4.	Wójtowska 38	budynek mieszkalny, wielorodzinny, kamienica	1912 r.
5.	Wójtowska 39	budynek mieszkalny	pocz. XX w.
6.	Wójtowska 42	budynek mieszkalny, wielorodzinny	1939 r.
7.	Wójtowska 45	budynek mieszkalny	1920 r.
8.	Wójtowska 46	budynek mieszkalny, wielorodzinny	1914 r.
9.	Wójtowska 48	budynek mieszkalny, wielorodzinny,	lata 30. XX w.

			kamienica	
10.		Wójtowska 51	budynek mieszkalny	lata 30. XX w.
11.	Ignacego	Daszyńskiego 205	budynek mieszkalny	pocz. XX w.

5. Dla budynków o wartościach zabytkowych, objętych ochroną w planie ustala się zakaz lokalizacji na elewacjach od strony przestrzeni publicznych klimatyzatorów i anten.

6. Dla budynku wskazanego w tabeli ust. 3 poz. 1 ustala się:

- 1) zakaz nadbudowy budynku;
- 2) nakaz zachowania istniejącej, pierwotnej formy dachu oraz jego spadków w przypadku rozbudowy budynku;
- 3) nakaz zachowania istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej, z możliwością wymiany na nową pod warunkiem zachowania kształtów, wielkości otworów, wielkości podziałów oraz kolorystyki, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się przebudowę wnek okiennych na drzwiowe w parterze budynku;
- 5) nakaz stosowania barw elewacji odtwarzających kolorystykę oryginalną, a także materiałów wykończeniowych nawiązujących do oryginalnych, takich jak: ceglasta dachówka ceramiczna, tynk w kolorze naturalnym, cegła, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) nakaz zachowania istniejącej frontowej ceglanej elewacji;
- 7) zakaz docieplania zewnętrznego frontowej elewacji budynku z detalami architektonicznymi;
- 8) nakaz zachowania istniejącej kapliczki wnekowej znajdującej się na elewacji budynku.

7. Dla budynków wymienionych w ust. 3 poz. 2 i ust. 4 poz. od 1 do 3 i od 5 do 11 ustala się:

- 1) nakaz zachowania istniejących, pierwotnych form dachów oraz spadków dachów w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków;
- 2) nakaz zachowania istniejących kształtów i wielkości otworów okiennych i drzwiowych przy wymianie stolarki okiennej oraz drzwiowej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się przebudowę wnek okiennych na drzwiowe w parterach budynków;
- 4) nakaz stosowania barw elewacji odtwarzających kolorystykę oryginalną, a także materiałów wykończeniowych nawiązujących do oryginalnych, takich jak: ceglasta dachówka ceramiczna, tynk w kolorze naturalnym, cegła;
- 5) nakaz zachowania istniejących kapliczek wnekowych znajdujących się na elewacjach budynków.

8. Dla budynku wskazanego w tabeli ust. 4 poz. 4 ustala się:

- 1) zakaz nadbudowy budynku;
- 2) nakaz zachowania istniejącej pierwotnej formy dachu oraz jego spadków w przypadku rozbudowy budynku;
- 3) nakaz zachowania istniejących kształtów i wielkości otworów okiennych i drzwiowych przy wymianie stolarki okiennej oraz drzwiowej, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się przebudowę wnek okiennych na drzwiowe w parterze budynku;
- 5) nakaz stosowania barw elewacji odtwarzających kolorystykę oryginalną, a także materiałów wykończeniowych nawiązujących do oryginalnych, takich jak: ceglasta dachówka ceramiczna, tynk w kolorze naturalnym, cegła, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) nakaz zachowania istniejącej frontowej ceglanej elewacji;
- 7) zakaz docieplania zewnętrznego frontowej elewacji budynku z detalami architektonicznymi.

9. Na obszarze planu występuje następujące stanowisko archeologiczne:

Poz.	Nr stanowiska na obszarze AZP (Archeologicznego Zdjęcia Polski)	Nr stanowiska w miejscowości	Typ stanowiska	Przynależność chronologiczna
1.	Nr 97-44/17	7	śląd osadnictwa	średniowiecze

10. W obrębie stanowiska, o którym mowa w ust. 9, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4**

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

§ 7. 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. Na części obszaru planu obowiązują nieprzekraczalne wysokości obiektów budowlanych określone w Dokumentacji rejestracyjnej lotniska Gliwice.

2. Wskazane w ust. 1 ograniczenie wysokości obejmuje również umieszczone na nich urządzenia.

3. Obszar planu znajduje się w całości 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. Obszar planu znajduje się w całości w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego (kompleks nr 3703), w której na podstawie przepisów odrębnych obowiązuje zakaz:

- 1) budowy linii wysokiego napięcia;
- 2) instalowania urządzeń radioelektronicznych zakłócających bądź uniemożliwiających działanie urządzeń wojskowych.

#### **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) 400 m<sup>2</sup> dla terenów: MN, MN/U, U,
  - b) 800 m<sup>2</sup> dla terenów M, M/U,
  - c) 1000 m<sup>2</sup> dla terenów US;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 12 m dla terenów: MN, M, MN/U, M/U, U,
  - b) 20 m dla terenów US;
- 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) drogi główne (KDG) – ul. Tadeusza Mazowieckiego, ul. Ignacego Daszyńskiego;
- 2) drogę zbiorczą (KDZ) – ul. Ignacego Daszyńskiego;

3) drogi lokalne (KDL) – ul. Ku Dołom, ul. Wójtowska, ul. Ludwika;

4) drogę dojazdową (KDD) – ul. Wójtowska.

2. Na terenach przeznaczonych w planie pod komunikację, do czasu budowy projektowanych ciągów komunikacyjnych, dopuszcza się realizację tymczasowych rozwiązań komunikacyjnych, o ile nie uniemożliwią one realizacji docelowego przeznaczenia podstawowego.

3. Dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.

4. Ustala się zakaz realizacji niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych na terenach **WS**.

5. Minimalna szerokość niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych na terenach: **MN, M, MN/U, M/U, U, US** – 6 m.

6. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w § 24, § 25, § 26, § 27, § 28 i § 29.

## **Rozdział 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 11.** 1. Ustala się zasadę sytuowania pod ziemią wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;

2) zaopatrzenie przeciwpożarowe należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:

1) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie rozdzielczym do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości;

3) ustala się podczyszczanie ścieków przemysłowych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem pkt 2:

a) siecią kanalizacji deszczowej,

b) do rowów lub cieków naturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;

3) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe z obszarów o szczelnej nawierzchni, w tym dróg, ulic, placów i parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi;

4) ustala się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych, o których mowa w pkt 3, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej, rowów i cieków naturalnych.

5. W zakresie melioracji:

1) ustala się zakaz likwidacji urządzeń melioracji wodnych;

2) dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3) w przypadku przebudowy rowów melioracyjnych nakazuje się zachowanie ciągłości przepływu wód.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;

- 2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii;
- 3) w przypadku przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych należy wykonać je jako kablowe podziemne, z dopuszczeniem sieci napowietrznych tylko w przypadku braku technicznych możliwości realizacji sieci podziemnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zasilanie za pośrednictwem sieci gazowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalne lub indywidualne zbiorniki gazu.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku braku obowiązku podłączenia do sieci ciepłowniczej określonego w przepisach odrębnych dopuszcza się stosowanie:
  - a) odnawialnych źródeł energii,
  - b) ogrzewania elektrycznego,
  - c) ciepła powstałego w wyniku kogeneracji,
  - d) urządzeń zasilanych z sieci gazowej,
  - e) indywidualnych wysokosprawnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe lub kotłowni olejowych, w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci gazowej,
  - f) kotłowni gazowych z indywidualnych lub lokalnych zbiorników gazu.

9. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego, a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu;
- 2) ustala się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji.

## **Rozdział 9**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 12. 1. W zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego, z zastrzeżeniem ust. 2, 3 oraz § 6 ust. 2, 6, 7, 8:

- 1) ustala się stosowanie dla elewacji barw o niskich stopniach nasycenia, z dopuszczeniem dla małych powierzchni (do 20% powierzchni każdej elewacji) stosowania barw o innych stopniach nasycenia;
- 2) ustala się stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barw: ceglastej, brązowej, grafitowej, szarej.

2. Na terenach **1M**, **6MN/U**:

- 1) ustala się stosowanie dla elewacji barw, odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu: S 0502-R50B, S 1002-R50B, S 1502-R50B, S 2502-R, S 4502-R, S 0500-N, S 1000-N, S 1500-N, S 2000-N, S 0502-Y, S 1002-Y, S 1502-Y, S 1502-Y, S 0505-Y20R, S 1005-Y20R, S 2005-Y20R, 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, nieprzekraczających 20% powierzchni każdej elewacji;
- 3) ustala się stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych ceglastej lub brązowej dachówki ceramicznej.

3. Na terenach **2U**, **1U/S**:



1) ustala się stosowanie dla elewacji barw, odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu: S 1502-G, S 2502-G, S 1002-R, S 1502-R, S 3502-R, S 7502-R, S 5502-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, nieprzekraczających 20% powierzchni każdej elewacji;

3) ustala się stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barw grafitowej, szarej.

4. 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.

5. Ustala się zakaz:

1) realizacji dachów wklęsłych (pogrążonych), z zastrzeżeniem szczegółowych ustaleń planu;

2) stosowania bali drewnianych jako podstawowego materiału elewacyjnego;

3) stosowania na elewacjach i pokryciach dachowych budynków w zabudowie bliźniaczej odmiennej kolorystyki i odmiennych rozwiązań materiałowych.

6. 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.

7. W przypadku działki budowlanej zabudowanej w dniu wejścia w życie planu wyłącznie budynkami o przeznaczeniu innym niż podstawowe, dopuszcza się przebudowę, a także rozbudowę i nadbudowę tych budynków przy zachowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania określonych w planie dla terenu, na którym się znajdują.

## **Rozdział 10**

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

**§ 13.** 1. W obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, dopuszcza się lokalizację:

1) zieleni;

2) infrastruktury technicznej;

3) tras rowerowych;

4) ciągów pieszych.

2. W obszarze planu ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – 25 m.

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

**§ 14.** 1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie stanowisk postojowych:

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

a) 1,5 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym,

b) 1 stanowisko postojowe na 1 lokal w budynku jednorodzinnym,

c) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego w budynku wielorodzinnym,

d) 2 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych dla magazynów, ale nie mniej niż 2 stanowiska,

e) 0,5 stanowiska postojowego na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów sportu i rekreacji, ale nie mniej niż 3 stanowiska;

2) na terenach: **MN, M, MN/U, M/U, U, US** stanowiska postojowe należy realizować w formie terenowych stanowisk postojowych lub garaży;

3) niezależnie od liczby stanowisk postojowych ustalonych w pkt 1, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:

- a) 1 stanowisko postojowe, jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi od 6 do 40,
- b) 2 stanowiska postojowe, jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi od 41 do 60,
- c) 5% ogólnej liczby stanowisk postojowych, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 60.

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

3. Wymagana liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników, o których mowa w ust. 1, i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.

**§ 15. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako budynki wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,05,
  - b) maksymalna – 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków:
  - a) z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi – 12 m,
  - b) z dachami płaskimi – 9 m;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 16. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1M**, 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:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako budynki wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) budynki mieszkalne wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako małe domy mieszkalne.

### 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,05,
  - b) maksymalna – 1,2;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna szerokość elewacji małych domów mieszkalnych – 25 m;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
  - a) z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi – 12 m,
  - b) z dachami płaskimi – 9 m;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, dla których ustala się – przeznaczenie podstawowe:

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

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako budynki wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej.

### 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,05,
  - b) maksymalna – 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków:
  - a) z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi – 12 m,
  - b) z dachami płaskimi – 9 m;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – budynki mieszkalne wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako małe domy mieszkalne.

### 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,1,
  - b) maksymalna – 2,0;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna szerokość elewacji małych domów mieszkalnych – 25 m;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
  - a) z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi – 12 m,
  - b) z dachami płaskimi – 9 m;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – ustala się zakaz realizacji magazynów otwartych i półotwartych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,1,
  - b) maksymalna – 2,5;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 15 m;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie, dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 20. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **2U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – ustala się zakaz realizacji magazynów otwartych i półotwartych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,1,
  - b) maksymalna – 2,0;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 15 m;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 21.** 1. Wyznacza się tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **1US**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 15 m;
- 5) geometria dachów: dachy płaskie, dachy jednospadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, dopuszcza się inne formy dachów;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 22.** 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS**, **2WS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego cieku naturalnego – potoku Ostropka;
- 2) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem urządzeń wodnych;
- 3) ustala się zakaz stosowania betonowej lub żelbetowej obudowy koryta istniejącego cieku naturalnego, z wyjątkiem zabezpieczenia przed osuwaniem gruntu;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) tras rowerowych,
  - b) ciągów pieszych.

**§ 23.** 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IT-K**, **2IT-K**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – budowle przeciwpowodziowe,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – stanowiska postojowe.

2. Zasady zagospodarowania terenów – budowa i utrzymanie budowli przeciwpowodziowych.

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

**§ 25.** 1. Wyznacza się tereny dróg głównych, oznaczone na rysunku planu symbolem **2KDG**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązuje utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego cieku naturalnego – potoku Ostropka.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDZ**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających części 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 lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującego się w granicach planu – zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu);
- 2) obowiązuje utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego cieku naturalnego – potoku Ostropka.

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

§ 29. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej.

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

## **Rozdział 11**

### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych opłaty planistycznej**

§ 30. 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**

§ 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.