

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Daszyńskiego, Stara Cegielnia,
Zielone Wzgórze, Słoneczne Wzgórze i Orkana**

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 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 XXX/624/2021 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 ulic Daszyńskiego, Stara Cegielnia, Zielone Wzgórze i Słoneczne Wzgórze i 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 ulicy 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. 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 58 ha, którego granice określa rysunek planu.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gliwice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gliwice o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz 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, 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) obiekty chronione na mocy prawa miejscowego;
- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) strefy opłaty planistycznej;
- 7) numery i symbole przeznaczenia terenów.

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

§ 3.

Ilekoć 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, 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 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) **powierzni 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 m²;
- 9) **powierzni 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;
- 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) **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) **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;
- 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) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 7) ZNU – tereny zieleni nieurządzonej;
- 8) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
- 10) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 11) KPJ – tereny komunikacji pieszo-jezdnej.

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 ustala się zakaz przechowywania lub magazynowania substancji lub materiałów powodujących pylenie, w magazynach otwartych lub półotwartych.
3. 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. 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.
5. W zakresie ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w § 11 ust. 8.
6. Ustala się nakaz utrzymania i ochrony istniejących wód powierzchniowych śródlądowych, z dopuszczeniem realizacji urządzeń wodnych.
7. Ustala się zakaz zagospodarowania lub użytkowania terenu, powodującego zanieczyszczenie powierzchni ziemi, wód podziemnych lub powierzchniowych.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 6.

1. Dla budynków objętych ochroną w planie miejscowym zakazuje się montowania na elewacjach od strony przestrzeni publicznych, klimatyzatorów, paneli fotowoltaicznych i anten.
2. Na obszarze planu występują następujące obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

Poz.	Lokalizacja	Rodzaj obiektu	Wiek/rok zakończenia budowy
1.	Ignacego Daszyńskiego 221	budynek mieszkalny	l. 30 XX. w.

3. Na obszarze planu występują następujące obiekty które obejmuje się ochroną w planie miejscowym:

Poz.	Lokalizacja	Rodzaj obiektu	Wiek/rok zakończenia budowy
1.	Ignacego Daszyńskiego 227	budynek mieszkalny	koniec XIX w.
2.	Stara Cegielnia 11	budynek mieszkalny	początek XX w.

4. Dla budynku wymienionego w ust. 3 w tabeli poz. 1:
 - 1) zakazuje się nadbudowy;
 - 2) nakazuje się zachowanie oryginalnych form oraz spadków dachów w przypadku rozbudowy;
 - 3) nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych nawiązujących do oryginalnych, takich jak tynk w kolorze naturalnym;
 - 4) nakazuje się zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, z możliwością wymiany na nową pod warunkiem utrzymania kształtów, wymiarów otworów i podziałów, kolorystyki;
 - 5) nakazuje się zachowanie rozmieszczenia i układu otworów okiennych i drzwiowych na elewacjach frontowych;
 - 6) nakazuje się zachowanie detali architektonicznych.
5. Dla budynku wymienionego w ust. 3 w tabeli poz. 2:
 - 1) zakazuje się nadbudowy;
 - 2) nakazuje się zachowanie oryginalnych form oraz spadków dachów w przypadku rozbudowy;
 - 3) nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych nawiązujących do oryginalnych, takich jak czerwona cegła;
 - 4) nakazuje się zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, z możliwością wymiany na nową pod warunkiem utrzymania kształtów, wymiarów otworów i podziałów, kolorystyki;
 - 5) nakazuje się zachowanie detali architektonicznych.

6. Dopuszcza się rozbiórkę obiektów objętych ochroną w planie miejscowym wyłącznie w przypadku bardzo złego ich stanu technicznego.

7. Wskazuje się stanowiska archeologiczne znajdujące się na obszarze planu:

Poz.	Nr stanowiska obszaru AZP (Archeologicznego Zdjęcia Polski)	Nr stanowiska w miejscowości	Typ stanowiska	Przynależność chronologiczna
1.	nr 98-44/34	8	śląd osadniczy	okres nowożytny XVI-XVII w.

8. W obrębie stanowiska, o którym mowa w ust. 7 w tabeli, 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.

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. Część obszaru 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. Część obszaru 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 nr 4083), zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, w której na podstawie przepisów odrębnych zakazuje się:
 - 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.

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 m² dla terenów MN, MN/U,
 - b) 800 m² dla terenów M, M/U,
 - c) 200 m² 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,
 - c) 18 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

§ 10.

1. Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez:
 - 1) drogę zbiorczą (KDZ) – ul. Ignacego Daszyńskiego;
 - 2) drogi dojazdowe (KDD) – ul. Wójtowska, ul. Wincentego Witosa, nowoprojektowane drogi dojazdowe.
2. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem ust. 4.
3. Minimalna szerokość dróg wewnętrznych na terenach: M, MN, MN/U, M/U, U – 6 m;
4. Zakazuje się lokalizacji niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych na terenach: ZP, ZNU i WS.
5. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w § 40, § 41, § 42, § 43, § 44.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11.

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 (istniejących lub planowanych nasadzeń), uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną.
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 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 wód lub urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zagospodarowanie i retencjonowanie 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 ładu przestrzennego

§ 12.

1. W zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2, ust. 3, ust. 4 oraz § 6 ust. 4 i ust. 5:
 - 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 lub 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 3M-7M, 1M/U w zakresie kolorystyki elewacji i dachów:
 - 1) ustala 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, nieprzekraczających 20% powierzchni każdej elewacji;
 - 3) ustala się stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barwy szarej.
3. Na terenach 1U, 2U, 3U, w zakresie kolorystyki elewacji i dachów:
 - 1) ustala 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, nieprzekraczających 20% powierzchni każdej elewacji;
 - 3) ustala się stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barwy szarej.
4. Dopuszcza się realizację dachów, tarasów 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 zwiększenia 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

§ 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.

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

§ 15.

W obszarze planu ustala się:

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

§ 16.

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 jednorodzinny;
 - 3) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego w budynku wielorodzinnym;
 - 4) 1 stanowisko postojowe dla obiektów usług sportu i rekreacji na 10 użytkowników obiektu przebywających w nim jednocześnie, ale nie mniej niż 1 stanowisko.
2. Nakazuje się realizację stanowisk postojowych, w formie terenowych stanowisk postojowych lub garaży, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów.
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.

§ 17.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN**, **3MN**, **6MN**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.
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 – 10 m;
 - 5) geometria dachów budynków – dachy płaskie;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **2MN**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – dopuszcza się usługi związane z obsługą pojazdów samochodowych tj. usługi: obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów.
3. 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 – 10 m;

- 5) geometria dachów budynków – dachy płaskie;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **4MN, 5MN, 7MN, 9MN, 10 MN**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.
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 – 10 m;
 - 5) geometria dachów budynków:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych w przedziale 30°–45°,
 - b) dachy płaskie;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **8MN**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – dopuszcza się usługi związane z obsługą pojazdów samochodowych tj. usługi: obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów.
3. 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 – 10 m;
 - 5) geometria dachów budynków:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych w przedziale 30°–45°,
 - b) dachy płaskie;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **11MN**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.
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 – 10 m,
 - b) gospodarczych, garaży – 5m;
- 5) geometria dachów dla budynków:
 - a) mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **12MN**, **13MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.
3. 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 – 10 m,
 - b) gospodarczych, garaży – 5m;
 - 5) geometria dachów dla budynków:
 - a) mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **14MN**, **15MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
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 – 10 m,
 - b) gospodarczych, garaży – 5m;
 - 5) geometria dachów dla budynków:
 - a) mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–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.

§ 24.

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 – dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne wyłącznie jako małe domy mieszkalne.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i 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 budynków – dachy płaskie;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **2M**, 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:
 - 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 budynków:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–45°,
 - b) dachy płaskie;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **3M, 4M, 5M, 6M, 7M**, 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:
 - 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:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – 10 m,
 - b) gospodarczych, garaży – 5 m;
- 5) geometria dachów dla budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–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.

§ 27.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U**, **3MN/U**, **5MN/U**, **7MN/U**, **12MN/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 12 m;
- 5) geometria dachów budynków:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–45°,
 - b) dachy płaskie;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – dopuszcza się usługi związane z obsługą pojazdów samochodowych tj. usługi: obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów, sprzedaży lub wypożyczania samochodów.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 12 m;
- 5) geometria dachów budynków:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–45°,

- b) dachy płaskie;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami **4MN/U**, **6MN/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – dopuszcza się usługi związane z obsługą pojazdów samochodowych tj. usługi: obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 1,0;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków – 12 m;
 - 5) geometria dachów budynków:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–45°,
 - b) dachy płaskie;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami **8MN/U**, **9MN/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) usługi nieuciążliwe.
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 – 10 m;
 - 5) geometria dachów budynków – dachy płaskie;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **10MN/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – dopuszcza się usługi związane z obsługą pojazdów samochodowych tj. usługi: wulkanizacyjne, naprawy blacharskie, lakiernicze, obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów, sprzedaży lub wypożyczania samochodów, a także stacje paliw, myjnie samochodowe, bazy eksploatacyjne pojazdów.
3. 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 – 10 m;
- 5) geometria dachów dla budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–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.

§ 32.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **11MN/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – dopuszcza się usługi związane z obsługą pojazdów samochodowych tj. usługi: obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów.
3. 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 – 10 m;
 - 5) geometria dachów budynków:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–45°,
 - b) dachy płaskie;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33.

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. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i 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 budynków – dachy płaskie;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34.

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

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – ustala się usługi z zakresu: zdrowia, administracji, kultury, rozrywki, gastronomii, edukacji, sportu i rekreacji.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 1,0;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - 5) geometria dachów dla budynków – dopuszcza się dowolne formy dachów;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

§ 35.

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 usługi z zakresu sportu i rekreacji oraz usługi towarzyszące usługom sportu i rekreacji.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 1,5;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków – 12 m;
 - 5) geometria dachów budynków – dopuszcza się dowolne formy dachów;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **3U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 1,5;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków – 12 m;
 - 5) geometria dachów budynków – dopuszcza się dowolne formy dachów;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37.

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZP**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) usługi gastronomii.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) dopuszcza się realizację usług sportu i rekreacji wyłącznie w formie urządzeń terenowych;
 - 2) dopuszcza się realizację elementów architektury parkowej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,001,
- b) maksymalna – 0,02;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 2% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 5 m;
- 5) geometria dachów budynków – dopuszcza się dowolne formy dachów;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38.

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

§ 39.

1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego ciek naturalnego – Potok Ostropka;
 - 2) nakazuje się utrzymanie towarzyszącej ciekowi wodnemu zieleni;
 - 3) zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem urządzeń wodnych;
 - 4) zakazuje się stosowania betonowych i żelbetowych obudów oraz przykrywania koryta istniejącego ciek naturalnego, za wyjątkiem zabezpieczenia przed osuwaniem gruntu;
 - 5) dopuszcza się budowę przepustów i kładek.

§ 40.

1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy zbiorczej.
2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (części pasów drogowych znajdują się poza granicami planu).

§ 41.

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

§ 42.

1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **3KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43.

1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **4KDD**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu);
 - 2) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego cieku naturalnego – potok Ostropka.

§ 44.

1. Wyznacza się tereny komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KPJ**, **2KPJ**, **3KPJ**, **4KPJ**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji pieszo-jezdnej.
2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące stawek procentowych opłaty planistycznej

§ 45.

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

§ 46.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

§ 47.

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

§ 48.

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