

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

**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice  
dla obszaru położonego w rejonie ulic Piwnej i Okopowej – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 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 z późn. zm.), 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 XXXIV/721/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 10 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Piwnej i Okopowej, na wniosek Prezydenta Miasta

**Rada Miasta Gliwice**  
**stwierdza, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego**  
**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice,**  
**które zostało przyjęte uchwałą nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach**  
**z dnia 17 grudnia 2009 r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXXIX/813/2022 Rady Miasta**  
**Gliwice z dnia 8 września 2022 r. oraz uchwałą nr XLVI/953/2023 Rady Miasta Gliwice**  
**z dnia 20 kwietnia 2023 r.**  
**i uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) punkty zmiany rodzaju linii zabudowy;

- 6) cenne ciągi zieleni;
- 7) obiekty chronione na mocy prawa miejscowego;
- 8) strefy zabudowy śródmiejskiej;
- 9) strefy opłaty planistycznej;
- 10) numery i symbole klasy 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 – rozbielane;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12° włącznie;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci wodociągowe, sieci kanalizacyjne (sanitarne, deszczowe), sieci elektroenergetyczne, sieci gazowe, sieci ciepłownicze oraz inne sieci wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także infrastrukturę telekomunikacyjną;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; 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;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, na którym musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku, którego funkcja wynika z przeznaczeń podstawowych i uzupełniających dla terenu, i której nie mogą przekroczyć nadziemne części tego budynku, z zastrzeżeniem że dla pozostałych budynków na działce budowlanej linia ta wywołuje skutki jak nieprzekraczalna linia zabudowy; 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 i retencję wód opadowych i roztopowych, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 10) **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;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach działki budowlanej – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

- 12) **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;
- 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 handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów, usług zbierania złomu,
  - b) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii,
  - c) usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych, tj. usług: wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów, sprzedaży 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 budowli.

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

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

## Rozdział 2

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

§ 5. 1. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) linii kolejowych;
- 3) dróg.

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

- 1) nakaz ochrony istniejących zadrzewień poprzez zastosowanie zasady maksymalnego możliwego ich zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu;
- 2) zakaz wprowadzania roślin należących do gatunków inwazyjnych obcych;
- 3) dopuszczenie stosowania gatunków nierodzimych i ich odmian w przypadku, gdy jest to uzasadnione lokalizacją i siedliskiem;
- 4) nakaz zachowania i ochrony cennych ciągów zieleni, oznaczonych graficznie na rysunku planu:
  - a) dopuszcza się ich uzupełnienie o brakujące drzewa odpowiedniego gatunku;
  - b) w przypadku koniecznej wycinki, nakazuje się ich uzupełnienie taką samą liczbą drzew odpowiedniego gatunku.

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 magazynowania odpadów z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności prowadzonej na terenie, do którego wytwórca posiada tytuł prawny.

4. W zakresie ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w § 12 ust. 7.

5. 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 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, które obejmuje się ochroną w planie miejscowym:

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

3. Dla budynku wskazanego w ust. 2:

- 1) nakazuje się zachowanie oryginalnych: bryły budynku, formy i spadków dachu;
- 2) nakazuje się zachowanie na elewacjach frontowych oryginalnych: wielkości, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, materiałów elewacyjnych, pokrycia dachu i ich kolorystyki.

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

poz.	lokalizacja	rodzaj obiektu	wiek/rok zakończenia budowy
1.	Okopowa 2A	przemysłowy / budynek niemieszkalny	przełom XIX/XX w.
2.	Okopowa 8	kamienica	przełom XIX/XX w.
3.	Okopowa 10	kamienica	przełom XIX/XX w.
4.	plac Piastów 6, Piwna 1	kamienica	pocz. XX w.
5.	plac Piastów 7	kamienica	pocz. XX w.

6.	Na Piasku 1	kamienica	pocz. XX w.
7.	Na Piasku 3	kamienica	lata 30. XX w.
8.	Na Piasku 9	budynek niemieszkalny	poł. XIX w.
9.	Piwna 1B, 1D	przemysłowy (browar)	koniec XIX w.
10.	Piwna 3	kamienica	koniec XIX w.
11.	Piwna 5	kamienica	koniec XIX w.
12.	Piwna 7	kamienica	koniec XIX w.
13.	Piwna 9	kamienica	przełom XIX/XX w.
14.	Piwna 11	kamienica	koniec XIX w.
15.	Piwna 13	kamienica	koniec XIX w.

5. Dla budynku wymienionego w ust. 4 w tabeli poz. 1:

- 1) nakazuje się zachowanie oryginalnych: bryły budynku, formy i spadków dachu, istniejących lukarn od strony ulic, detalu architektonicznego;
- 2) nakazuje się zachowanie na elewacji frontowej oryginalnych: wielkości, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego;
- 3) nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych, pokrycia dachu i ich kolorystyki nawiązujących do oryginalnych.

6. Dla budynków wymienionych w ust. 4 w tabeli poz. 2–7, 10–15:

- 1) nakazuje się zachowanie oryginalnych: bryły budynku, formy i spadków dachu, lukarn od strony ulic, wielkości, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego na elewacjach frontowych, materiałów elewacyjnych, pokrycia dachu i kolorystyki;
- 2) nakazuje się stosowanie jednolitych rozwiązań kolorystycznych w ramach elewacji frontowej budynku.

7. Dla budynku wymienionego w ust. 4 w tabeli poz. 8:

- 1) nakazuje się zachowanie oryginalnych: bryły budynku, formy i spadków dachu;
- 2) dopuszcza się wykonanie w budynku bramy przejazdowej na potrzeby realizacji ciągu pieszo-rowerowego na terenie 2KP.

8. Dla zespołu architektonicznego zabudowy przemysłowej starego browaru Löwenbier-Brauerei Hugo Scobel wymienionego w ust. 4 tabeli poz. 9:

- 1) dla budynku położonego w pierzei ul. Piwnej:
  - a) dopuszcza się przebudowę lub nadbudowę do wysokości 20 m,
  - b) dopuszcza się rozbudowę tylnej części budynku od strony elewacji zachodniej, z zastrzeżeniem lit. e) tiret pierwsze,
  - c) na elewacji południowej (od strony ul. Piwnej):
    - nakazuje się odtworzenie oryginalnych otworów okiennych,
    - nakazuje się ujednolicenie kolorystyki tynku,
    - nakazuje się zachowanie oryginalnego detalu architektonicznego,
  - d) na elewacji zachodniej (od strony dziedzińca) nakazuje się zachowanie oryginalnego detalu architektonicznego,
  - e) na elewacji północnej:
    - nakazuje się zachowanie widoczności elewacji,
    - w części zachodniej elewacji (od strony dziedzińca graniczącej z budynkiem ul. Piwna 1):

-- nakazuje się odtworzenie oryginalnych otworów okiennych wraz z podziałami, z zastrzeżeniem podwójne tiret drugie,

-- dopuszcza się przebudowę otworów okiennych i drzwiowych na poziomie parteru,

- w części wschodniej (od strony dziedzińca):

-- nakazuje się odtworzenie oryginalnych otworów okiennych,

-- dopuszcza się wykonanie nowych otworów okiennych i drzwiowych,

-- nakazuje się zachowanie oryginalnego detalu architektonicznego;

2) dla budynku położonego na dziedzińcu:

a) dopuszcza się nadbudowę lub rozbudowę, z zastrzeżeniem lit. b;

b) na elewacjach południowej, zachodniej i północnej:

- nakazuje się odtworzenie oryginalnych otworów okiennych i drzwiowych wraz z detalem architektonicznym, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- dopuszcza się przebudowę otworów okiennych na drzwiowe w liczbie nie większej niż 1/3 istniejących w tej części budynku otworów okiennych, z zachowaniem symetrii ich wykonania,

- nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych, pokrycia dachu i ich kolorystyki nawiązujących do oryginalnych,

- nakazuje się zachowanie oryginalnego detalu architektonicznego, a w przypadku jego braku uzupełnienie.

9. Dla części zabytkowego ogrodzenia cmentarza żydowskiego położonego w granicach planu:

1) zakazuje się rozbiorczy;

2) dopuszcza się odbudowę z zachowaniem istniejącej formy w przypadku złego stanu technicznego.

#### **Rozdział 4**

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

§ 7. Cały obszar planu położony jest w granicach 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 umieszczone na nich urządzenia.

3. Cały obszar planu znajduje się w strefie do 4 km od punktu odniesienia lotniska ujawnionego w rejestrze lotnisk, w której zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

4. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (radar meteorologiczny numer 4083), zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Część obszaru planu znajduje się w zasięgu stref, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

6. Część obszaru planu znajduje się w zasięgu stref do 4 m od granicy obszaru kolejowego, w których obowiązują zakaz wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Część obszaru planu znajduje się w zasięgu stref od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego, w których obowiązują ograniczenia wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** 1. Na całym obszarze planu wyznacza się strefę zabudowy śródmiejskiej o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązują warunki techniczne dla zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

**§ 10.** W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące zasady i warunki:

- 1) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla terenu MW-U,
  - b) 300 m<sup>2</sup> dla terenu U-KOG-KOP i KOG-KOP;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 30 m dla terenu MW-U,
  - b) 20 m dla terenu U-KOG-KOP i KOG-KOP;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 11.** 1. Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę główną (KDG) – ul. Na Piasku.

2. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.

3. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w § 22, § 23, § 24, § 25 i § 26.

## **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. 5 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 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) nakazuje się podczyszczanie ścieków przemysłowych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii;
- 3) w przypadku przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nakazuje się wykonanie ich jako kablowych podziemnych, z dopuszczeniem sieci napowietrznych tylko w przypadku braku technicznych możliwości realizacji sieci podziemnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz – ustala się zasilanie za pośrednictwem sieci gazowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) 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.

8. W zakresie telekomunikacji dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego, a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu.

## **Rozdział 9**

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

**§ 13. 1.** W zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 i z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) nakazuje się stosowanie dla elewacji barw o niskich stopniach nasycenia, z dopuszczeniem dla małych powierzchni (do 20% powierzchni każdej elewacji) stosowania barw o innych stopniach nasycenia, z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) dla elewacji z materiałów takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, stal kortenowska, drewno, beton, kamień, cegła dopuszcza się stosowanie ich w kolorach dla nich naturalnych;
- 3) nakazuje się stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barw czerwonej lub szarej.

2. Dopuszcza się realizację dachów, tarasów i ścian z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych.

3. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o wskaźnikach i parametrach przekraczających wartości określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych wskaźników i parametrów, o ile zapisy planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.



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

## Rozdział 10

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

§ 14. W obszarze planu z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni,
- b) infrastruktury technicznej,
- c) tras rowerowych,
- d) ciągów pieszych;

§ 15. 1. W obszarze planu ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 25 m, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów.

2. Na terenie 1KKK ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 50 m.

§ 16. 1. Nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych do parkowania pojazdów w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 3 stanowiska postojowe na 4 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym (minimum 0,75 miejsca na mieszkanie), z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego w budynku wielorodzinnym, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych do parkowania rowerów w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na 4 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym (minimum 0,25 miejsca na mieszkanie).

3. Dla budynków, objętych ochroną w planie dopuszcza się rezygnację ze stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

4. Nakazuje się realizację stanowisk postojowych, w formie terenowych stanowisk postojowych lub garaży, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów.

5. Nakazuje się sytuowanie stanowisk postojowych na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

6. W ramach ogólnodostępnych stanowisk postojowych liczących więcej niż 10 stanowisk, nakazuje się zapewnienie co najmniej 2% stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. Ustala się, że wymagana liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników, o których mowa w ust. 1, 2 i 6, zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny: **1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 6MW-U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) teren usług.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się urządzenie usług wyłącznie jako nieuciążliwych;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiednią działką budowlaną z uwzględnieniem wyznaczonych w planie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,01,
- b) maksymalna – 3,3;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 16 m;

5) geometria dachów dla budynków – dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 30°– 45°;

6) obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 18.** 1. Wyznacza się teren **4 MW-U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) teren usług.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się urządzenie usług wyłącznie jako nieuciążliwych;

2) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiednią działką budowlaną z uwzględnieniem wyznaczonych w planie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,01,
- b) maksymalna – 2;

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

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 16 m;

5) geometria dachów dla budynków – dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 30°– 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 19.** 1. Wyznacza się teren **5 MW-U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) teren usług.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się urządzenie usług wyłącznie jako nieuciążliwych;

2) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) nakazuje się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego o minimalnej szerokości 4,5 m, stanowiącego połączenie terenu IKPP z ul. Na Piasku;

4) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiednią działką budowlaną z uwzględnieniem wyznaczonych w planie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 5;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 100 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 6 pkt. 1) lit a);
- 5) geometria dachów dla budynków – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 6) obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 20.** 1. Wyznacza się teren **1U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - teren usług;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiednią działką budowlaną z uwzględnieniem wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 1) ustala się urządzenie usług wyłącznie jako nieuciążliwych;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 0,7;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
- 5) geometria dachów – dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 30°;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 21.** 1. Wyznacza się teren **1U-KOG-KOP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren usług;
- 2) teren garażu;
- 3) teren parkingu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się urządzenie usług wyłącznie jako nieuciążliwych;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) nakazuje się realizację garażu wyłącznie jako wielopoziomowego;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiednią działką budowlaną z uwzględnieniem wyznaczonych w planie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 4;

- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 16 m;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Wyznacza się teren **1KDG**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi głównej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakazuje się zachowanie ogrodzenia zabytkowego cmentarza.

§ 23. 1. Wyznacza się teren **1KP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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

§ 24. 1. Wyznacza się teren **2KP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakazuje się zachowanie budynku z uwzględnieniem § 6 ust. 7 pkt 2.

§ 25. 1. Wyznacza się teren **1KPP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się dojazdy do nieruchomości na terenie 6MW-U.

§ 26. 1. Wyznacza się teren **1KKK**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kolejowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 2,1;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 17 m;
- 5) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 45°–50°.

§ 27. 1. Wyznacza się teren **1KOG-KOP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren garażu;

- b) teren parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się urządzenie usług wyłącznie jako nieuciążliwych;
- 2) usługi dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w parter budynku garażu wielopoziomowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) nakazuje się realizację garażu wyłącznie jako wielopoziomowego.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 2,8;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 20 m;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 11**

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

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

## **Rozdział 12**

### **Przepisy końcowe**

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

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

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