

# **MIASTO GLIWICE**



**UCHWAŁA Nr XX/529/2004  
RADY MIEJSKIEJ W GLIWICACH  
z dnia 3 czerwca 2004 r.**

**w sprawie**

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO  
PÓŁNOCNĄ CZĘŚĆ MIASTA, STANOWIĄCEGO  
DZIELNICĘ CZECHOWICE W GLIWICACH**

**Gliwice – 3 czerwca 2004 r.**

**Egz. Nr 4**

**UCHWAŁA Nr XX/529/2004 RADY MIEJSKIEJ W GLIWICACH z dnia 3 czerwca 2004r.**

**w sprawie**

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU  
OBEJMUJĄCEGO PÓŁNOCNĄ CZĘŚĆ MIASTA,  
STANOWIĄCEGO DZIELNICĘ CZECHOWICE W GLIWICACH**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 7, art. 18 ust. 2 pkt. 14, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr. 80 poz. 717), na wniosek Prezydenta Miasta Gliwice.

**RADA MIEJSKA W GLIWICACH**

**u c h w a ł a**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU  
OBEJMUJĄCEGO PÓŁNOCNĄ CZĘŚĆ MIASTA, STANOWIĄCEGO  
DZIELNICĘ CZECHOWICE W GLIWICACH**

**Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:**

- ROZDZIAŁ 1:** Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu,  
**ROZDZIAŁ 2:** Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych,  
**ROZDZIAŁ 3:** Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym zakaz zabudowy,  
**ROZDZIAŁ 4:** Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w ramach ochrony krajobrazu i dóbr kultury,  
**ROZDZIAŁ 5:** Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów,  
**ROZDZIAŁ 6:** Zasady i warunki podziału terenów na działki,  
**ROZDZIAŁ 7:** Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenu,  
**ROZDZIAŁ 8:** Przepisy końcowe i przejściowe.

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunków planu.**

**§1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego północną część miasta, stanowiącego dzielnicę Czechowice w Gliwicach.

Plan uwzględnia:

- zasadę rozwoju funkcji mających znaczenie dla aktywizacji gospodarczej miasta,
- wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz kształtowania krajobrazu, przy założeniu ekorozwoju jako podstawy ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów,
- poszanowanie prawa własności i ochronę interesu prawnego obywateli.

**§2**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w §1, regulowany jest ustaleniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały.
2. Ustawa powołana w uchwale bez bliższego określenia oznacza ustawę z dn. 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. nr 15 z 1999 r, poz. 139 z późniejszymi zmianami).
3. Ilećroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) *planie* - należy przez to rozumieć ustalenia dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały o ile z treści

- przepisu nie wynika inaczej,
- 2) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Gliwicach o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
  - 3) *przepisach szczególnych* - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z innych aktów prawnych,
  - 4) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek planu Nr-1 na mapie w skali 1:2000, który stanowi integralną część planu jako prawa miejscowego i jest załącznikiem graficznym Nr-1 do niniejszej Uchwały,
  - 5) *rysunku pomocniczym* - należy przez to rozumieć rysunek pomocniczy w skali 1:2000 przedstawiający zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenów. Rysunek ten jest załącznikiem graficznym Nr-2 do niniejszej uchwały,
  - 6) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać w obrębie wyznaczonego na rysunku planu terenu,
  - 7) *przeznaczeniu uzupełniającym* - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, w wyznaczonym na rysunku planu terenie,
  - 8) *terenie* - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, wyznaczony na rysunku planu ciągłymi liniami rozgraniczającymi,
  - 9) *obszarze* - należy przez to rozumieć cały obszar położony w granicach planu,
  - 10) *sieci* - należy przez to rozumieć główne i rozdzielcze sieci wodociągowe, kolektory sanitarne i deszczowe, linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, gazociągi średnio i niskoprężne, linie telefoniczne,
  - 11) *przyłączach* - należy przez to rozumieć połączenia obiektów kubaturowych i działek z sieciami określonymi w pkt. 10,
  - 12) *działalności usługowej* - należy przez to rozumieć funkcję usługową jako działalność gospodarczą możliwą do prowadzenia w budynku mieszkalnym (np. fryzjer, gabinety lekarskie, kosmetyczka, administracja, biura itp.),
  - 13) *usługach nieuciążliwych* - należy przez to rozumieć funkcję usługową i produkcyjną jako działalność gospodarczą możliwą do prowadzenia na terenie działki budowlanej, której funkcjonowanie nie powoduje szkodliwych oddziaływań na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi, a stopień korzystania ze środowiska pozostaje na poziomie skutków wywołanych funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej (obiekty kultury, kultu, handlu, gastronomii, administracji, ochrony zdrowia i nieuciążliwego rzemiosła), z wykluczeniem działalności, której zasięg niekorzystnego oddziaływania na środowisko przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz narusza prawa osób trzecich,
  - 14) *usługach sieciowych* - należy przez to rozumieć usługi bezpośrednio związane z obsługą mieszkańców dzielnicy, które stanowią część sieci miejskiej, w zakresie: ochrony zdrowia i opieki społecznej, administracji i łączności, oświaty, kultury, handlu i gastronomii,
  - 15) *przestrzeniach publicznych* - należy przez to rozumieć użytkowane i dostępne dla ogółu tereny jak: ulice i place (w tym ulice-drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi), ścieżki rowerowe, tereny zieleni urządzonej (np. parki, skwery, urządzenia sportowo-rekreacyjne), w ustalonych na rysunku planu liniach rozgraniczających. Do przestrzeni publicznych zalicza się również dostępne dla ogółu wnętrza obiektów budowlanych użytku publicznego (np. ochrona zdrowia i opieka społeczna, administracja i łączność, oświata, kultura, handel i gastronomia) oraz przynależne do tych obiektów dostępne dla ogółu: dojścia, dojazdy, dziedzińce i parkingi, zieleń urządzonej i ogrody. Tereny, urządzenia i obiekty gdzie występują przestrzenie publiczne, przeznaczone są i między innymi służą dla realizacji celów publicznych.
  - 16) *dojazdach nie wydzielonych* - należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu ciągłymi liniami rozgraniczającymi istniejące i konieczne do wykonania wewnątrzsiedlowe ulice dojazdowe, które są i będą niezbędne dla zapewnienia dojazdów do działek i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być korygowany i ustalany na etapie projektowania inwestycji, w tym projektów podziału terenu na działki budowlane,
  - 17) *terenach zabudowy ekstensywnej* - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, na których nie zostanie przekroczona liczba 100 mieszkańców/ha.

## §3

1. Granice obszaru objętego planem; określone są na rysunku planu w skali 1:2000.
2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika graficznego Nr-1.

## §4

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny o przeznaczeniu podstawowym wraz z urządzeniami, oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny Nr-1 do uchwały, następującymi symbolami:
  - 1) MN *mieszaniowe - utrzymanie, przebudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym zagrodowej) z dopuszczeniem działalności usługowej,*
  - 2) MNn *mieszaniowe - nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,*
  - 3) UMN *usługowo – mieszkaniowe - utrzymanie, przebudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy usługowej, mieszkaniowej, usług nieuciążliwych,*
  - 4) UKP *komercyjne, utrzymanie, przebudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy,*
  - 5) UKPn *komercyjne, nowa zabudowa komercyjna,*
  - 6) U *usług sieciowych - utrzymanie, przebudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy,*
  - 7) Un, *usług sieciowych - nowa zabudowa usług sieciowych,*
  - 8) URW *rekreacji i wypoczynku- utrzymanie, przebudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy i urządzeń,*
  - 9) ZOU *zieleni ogólnodostępnej urządzonej,*
  - 10) ZNW *zieleni niskiej i wysokiej,*
  - 11) ZL *zieleni leśnej,*
  - 12) ZLd *zieleni leśnej-dolesień,*
  - 13) ZR *zieleni rekultywowanej,*
  - 14) ZD *ogrodów,*
  - 15) RP *pól otwartych,*
  - 16) WO *wód otwartych,*
  - 17) Wc *cieki wodne,*
  - 18) EN110kV – *linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia i ich strefy bezpieczeństwa,*
  - 19) Tereny o funkcji komunikacji oznaczone symbolami:
    - G - *przeznacza się pod ulice główne,*
    - Z - *przeznacza się pod ulice zbiorcze,*
    - L - *przeznacza się pod ulice lokalne,*
    - D - *przeznacza się pod ulice dojazdowe,*
    - Dw - *przeznacza się pod wewnętrzne ulice dojazdowe,*
    - Kx - *przeznacza się pod ciągi piesze i ścieżki rowerowe, w tym w liniach rozgraniczających ulic,*
    - KS - *przeznacza się pod parkingi,*
    - KK - *przeznacza się pod linie kolejowe.*
2. Zasady uzbrojenia terenu, określone są w rozdziale 7 uchwały oraz na rysunku pomocniczym.
3. Na terenach o których mowa w §4 ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie uzupełniające.
4. Tereny, o których mowa w §4 ust. 1, mogą być wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach uchwały.

## §5

1. W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
  - 1) linie rozgraniczające (ciągłe) - rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, linie te mogą być zmieniane tylko w trybie zmian w planie miejscowym,
  - 2) oznaczenia ciągów pieszych i rowerowych (Kx), określają ich orientacyjny przebieg w liniach

- rozgraniczających dróg i ulic. Ciągi te, pozostają do uściślenia w decyzjach o pozwoleniu na budowę i projektach zagospodarowania terenu,
- 3) określenie przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń uzbrojenia terenów, w tym linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia,
  - 4) punkty widokowe,
  - 5) miejsca występowania stanowisk archeologicznych i ich strefy ochrony archeologicznej „W”,
  - 6) strefa obserwacji archeologicznej „OW”,
  - 7) krzyż przydrożny,
  - 8) kaplica obsadzona ul. Toszecka /ul. Nad Łakami,
  - 9) pozostałości barokowej kaplicy,
  - 10) budynki powstałe przed 1945 r.
  - 11) symbole identyfikacyjne terenów i urządzeń, o których mowa w § 4 ust.1, z następującym rozszerzeniem:
    - a) poprzedzenie oznaczenia terenu cyframi „I” do XI”, oznacza zakwalifikowanie do strefy funkcjonalnej - następnie liczba 1 do 9, oznacza zakwalifikowanie do rejonu komunikacyjnego (np. I/1-MN),
    - b) dodanie do terenu oznaczonego symbolem MNn, symbolu „st” (MNn,st), oznacza, że w stosunku do nieruchomości położonych w obrębie tego terenu, zostanie zastosowana stawka (ustalona w §22 uchwały), która służy do naliczania jednorazowych opłat dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.
2. Rysunek pomocniczy określa wyłącznie zasady uzbrojenia terenu i jako taki nie ustala szczegółowego przebiegu oraz usytuowania sieci i urządzeń. Szczegółowe przebiegi sieci, lokalizacje urządzeń (w tym: średnice, moce, ciśnienie, przepustowość), pozostają do określenia w projekcie budowlanym i do ustalenia w decyzji o pozwoleniu na budowę. Warunkiem zgodności inwestycji z zakresu uzbrojenia terenu z niniejszym planem, jest utrzymanie zasad (w tym kierunków) uzbrojenia terenu określonych na rysunku pomocniczym. Podane powyżej ustalenia, nie dotyczą istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i związanych z nimi stref bezpieczeństwa.
3. Rysunek pomocniczy dotyczy: „Zasad obsługi w zakresie gospodarki wodno-ściekowej” oraz „Zasad zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz” - stanowi załącznik graficzny Nr-2 do uchwały. Na rysunku pomocniczym występują oznaczenia:
- W - wodociągi istniejące i projektowane,
  - Ks - kanalizacja sanitarna projektowana,
  - P - przepompownia ścieków projektowana,
    - kierunki odprowadzania ścieków opadowych,
  - Wc - ciekły wodne,
  - Gs - istniejące i projektowane gazociągi średniego ciśnienia,
  - EN110kV - istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia,
  - EN20kV - istniejące i projektowane napowietrzne oraz kablowe linie elektroenergetyczne 20kV,
  - Tr - istniejące i projektowane stacje transformatorowe 20/04kV,
  - TKI - istniejące linie teletechniczne.
4. Na terenach, o których mowa w § 4 ust. 1, dopuszcza się lokalizację sieci urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów, oraz wewnętrznych dojazdów niezbędnych dla obsługi i funkcjonowania tych terenów z wyłączeniem działań powodujących likwidację cieków wodnych.

## § 6

Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenów, należy określać w decyzjach administracyjnych według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 4 i § 5 z równoczesnym uwzględnieniem innych ustaleń uchwały.

## § 7

W ramach obszaru objętego planem w stosunku do terenów określonych w § 4, określa się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

## § 8

1. W ustaleniach planu regulowane są działania powodujące zmianę stanu istniejącego, poprzez

określenie przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania, przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska oraz własności nieruchomości.

2. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów, w tym treść podkładów mapowych, nazwy ulic i numery dróg, granica miasta - nie stanowią ustaleń planu, lecz są informacją o tym stanie.

## Rozdział 2

### Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych

#### §9

1. Do przestrzeni publicznych określonych w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych zalicza się:
  - 1) układ drogowo - uliczny (w tym transportu publicznego, łączności publicznej) wraz z elementami uzbrojenia terenu wszystkich branż, do którego należą:
    - ulica główna: 01G1/4-2/2, Kx (droga wojewódzka Nr 901 ul. Toszecka),
    - ulica główna: 02G1/2, Kx (ul. Strzelców Bytomskich i część ul. Jagodowej)
    - ulice zbiorcze: 03Z1/2, Kx, 04-Z1/2, Kx, 05-Z1/2, Kx, 06-Z1/2, Kx,
    - ulice lokalne: 07L1/2, Kx, 08L1/2, Kx, 09L1/2, Kx,
    - ulice dojazdowe: 010D1/2, Kx, 011D1/1, Kx, 012D1/2, Kx, 013D1/2, Kx i 014D1/2, Kx,
    - ulice dojazdowe wewnętrzne: Dw,
    - ciągi piesze i ścieżki rowerowe: Kx,
  - 2) tereny parkingów: KS.
  - 3) tereny kolei: KK,
  - 4) tereny usług sieciowych: U.
2. Cele publiczne realizowane będą również na:
  - 1) terenach MN i UMN (brutto) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami wbudowanymi i wolnostojącymi. Na terenach tych, w zależności od programu usług oraz sposobu zagospodarowania i wykorzystania terenów, mogą wystąpić dostępne dla ogółu przestrzenie publiczne,
  - 2) terenach URW i ZOU, przeznaczonych pod rekreację i wypoczynek,
  - 3) terenach ZNW, przeznaczonych pod zieleni niską i wysoką, gdzie przebiegają istniejące i lokalizowane będą sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
  - 4) terenach RP, przeznaczonych pod pola uprawne, gdzie przebiegają istniejące linie elektroenergetyczne 110kV i ich strefy bezpieczeństwa oraz inne sieci uzbrojenia terenu.

## Rozdział 3

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym zakaz zabudowy

#### § 10

1. Położenie części obszaru objętego planem w dolinach i na skraju cieków wodnych ze względu na występowanie inwersji, nakazuje utrzymanie jak największej ilości otwartych terenów zielonych.
2. Główny system otwartych terenów zielonych, stanowi zieleni niska i wysoka, w tym zieleni leśna.
3. System otwartych terenów zielonych, uzupełniony jest przez zieleni towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej i usługowej.

#### § 11

Do terenów, w obrębie których ustala się zakazy i ograniczenia dotyczące zabudowy należą, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) WO - wód otwartych,
- 2) ZNW - zieleni niskiej i wysokiej, w tym ciek wodne: Wc,
- 3) ZL - zieleni leśnej,
- 4) ZLd - zieleni leśnej-dołesienia
- 5) RP - pól otwartych.

#### § 12

1. Uwzględniając potrzeby ochrony zdrowia ludzi, środowiska przyrodniczego, funkcjonowania

zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz ustaleń zawartych w § 10 i § 11 określa się ogólne zakazy i zasady dla całego obszaru.

2. Zakazy obowiązują dla:

- 1) realizacji i użytkowania obiektów budowlanych i urządzeń, uciążliwych dla sąsiednich terenów,
- 2) realizacji i użytkowania obiektów budowlanych i urządzeń emitujących zanieczyszczenia w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach ochrony środowiska (w tym dla zdrowia ludzi) oraz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,
- 3) wznoszenia obiektów usług komercyjnych wymagających urządzenia otwartych placów składowych,
- 4) realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej ustalonej w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym,
- 5) gromadzenia odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów szczególnych z zakresu gospodarki odpadami,
- 6) składowania odpadów, w tym niebezpiecznych dla środowiska,
- 7) prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód wglębnych (w tym Głównych Zbiorników Wód Podziemnych – Gliwice i Pyskowice) i wód powierzchniowych (w tym jeziora Czechowice),
- 8) nieuzasadnionej likwidacji wysokiego drzewostanu,
- 9) zabudowy dolin cieków wodnych, za wyjątkiem sieci i urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków.

3. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się:

- 1) ograniczenie wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej bazujących na nieekologicznych procesach spalania,
- 2) zalecenie stosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i przygotowania posiłków, poprzez zastosowanie najnowocześniejszych dostępnych technologii i urządzeń.

4. Realizacja zainwestowania terenów, wymaga zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:

- 1) komunikacja: ulice, parkingi, ścieżki ruchu pieszego,
- 2) związanych z obsługą ludności,
- 3) rekreacyjno-wypoczynkowych.

5. Użytkowanie obiektów i urządzeń w obrębie terenów dopuszczonych do zainwestowania, ma mieć miejsce w sposób nie powodujący szkodliwych oddziaływań tych obiektów i urządzeń dla środowiska i zdrowia ludzi.

6. Zagospodarowanie i urządzenie terenów położonych w obrębie stref bezpieczeństwa linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, wymaga uwzględnienia warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych, które dotyczą istniejących oraz projektowanych sieci i urządzeń

7. W stosunku do cieków wodnych, ustala się nakaz ochrony brzegów cieków i wysokich brzegów dolin tych cieków.

8. Naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów, linii brzegowej urządzeń hydrotechnicznych, melioracji szczegółowej t.j. rowów otwartych i drenażu, wymaga przebudowy urządzeń istniejących oraz budowy nowych. Działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń melioracyjnych, należy wykonywać w uzgodnieniu z administratorem tych urządzeń.

9. Ustala się nakaz ograniczenia hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu sąsiedniego,

10. Zabudowa mieszkaniowa w obrębie terenów oznaczonych symbolami MN, MNn, wymaga ochrony przed hałasem. W nowej zabudowie mieszkaniowej położonej w pierwszej linii zabudowy ul. Toszeckiej, zaleca się stosowanie okien o wysokiej izolacyjności akustycznej.

11. W strefie oddziaływania drogi wojewódzkiej Nr. 901 (01G1/4-2/2, Kx-ul. Toszecka) o zasięgu do 50,0 m, licząc od osi istniejącej jezdni - preferuje się zabudowę usługową i komercyjną, zlokalizowaną od strony ulicy Toszeckiej.

## Rozdział 4

## Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w ramach ochrony krajobrazu i dóbr kultury

## § 13

## 1. Tereny objęte ochroną krajobrazu:

- 1) zieleni leśnej, oznaczone symbolem ZL,
- 2) zieleni niskiej i wysokiej, oznaczone symbolem: ZNW,
- 3) zieleni ogólnodostępnej urządzonej, oznaczonej symbolem ZOU,
- 4) wód otwartych, oznaczonych symbolem: WO,
- 5) cieków wodne, oznaczone symbolem: Wc.

## 2. Tereny i obiekty dóbr kultury objęte ochroną w prawie miejscowym:

## 1) Ustalenia ogólne:

- a) wyznacza się strefy „W” ochrony archeologicznej poszczególnych stanowisk archeologicznych. Granice stref wyznaczają okręgi o promieniu 50,0m dla stanowisk o numerach: 32, 40, 42, 43, 44, 46, 50, 51, 52, 55, 56, 57 oraz 25,0m, dla pozostałych stanowisk,
- b) wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, której przebieg pokrywa się z granicą obszaru objętego planem,
- c) wyznacza się do ochrony:
  - krzyż przydrożny na posesji przy ul. Strzelców Bytomskich 72,
  - kaplica ul. Toszecka /ul. Nad Łakami,
  - pozostałości barokowej kaplicy na północ od ul. Borówkowej (wpis do rejestru zabytków 312/60).
- d) wyznacza się następujące budynki powstałe przed 1945 rokiem, określone w planie jako poddane ochronie:
  - ul. Borówkowa zespół dawnego dworu (w granicach ogrodzenia),
  - ul. Jagodowa Nr:1, 3,
  - ul. Kolejowa Nr: 2, 3, 7, 19, 21, 23, 25, 27, 34, 36, 42, 44,
  - ul. Nad Łakami Nr: 4, 6, 10, 12, 14, 16,
  - ul. Strzelców Bytomskich Nr: 72, 89,
  - ul. Ziemięcicka Nr: 3, 5, 7, 9, 11, 31, 43, 45, 66, 69, 71, 72, 73, 85.
- e) wyznacza się następujące wartościowe kulturowo i przyrodniczo założenia zieleni komponowanej:
  - ul. Borówkowa, obustronne obsadzenie do wysokości przejazdu kolejowego
  - ul. Nad Łakami, obsadzenie kaplicy
  - ul. Ziemięcicka, obustronne obsadzenie
- f) wyznacza się ochronę następujących stanowisk archeologicznych:

Nr stanowiska na obszarze AZP	miejsowość	funkcja obiektu	przynależność kulturowa	chronologia (okres użytkowania)
1	2	3	4	5
96-44/26	Czechowice	nieokreślona	-	wczesne średniowiecze
96-44/27	Czechowice	nieokreślona	-	wczesne średniowiecze
96-44/28	Czechowice	nieokreślona	-	wczesne średniowiecze
96-44/29	Czechowice	nieokreślona	-	średniowiecze
96-44/30	Czechowice	osada	-	średniowiecze XIII w.
96-44/31	Czechowice	śląd osadnictwa	nieokreślona	paleolit, mezolit
96-44/32	Czechowice	śląd osadnictwa osada	łużycka	epoka brązu, epoka żelaza wczesne średniowiecze X-XI w.
96-44/33	Czechowice	cmentarzysko	nieokreślona	pradzieje wczesne średniowiecze
96-44/34	Czechowice	osada	-	neolit
96-44/35	Czechowice	śląd osadnictwa	-	późne średniowiecze
96-44/37	Czechowice	śląd osadnictwa	-	późne średniowiecze
96-44/40	Czechowice	osada	-	późne średniowiecze
96-44/41	Czechowice	śląd osadnictwa	-	późne średniowiecze
96-44/42	Czechowice	osada	-	późne średniowiecze



96-44/43	Czechowice	osada	-	późne średniowiecze
96-44/44	Czechowice	śląd osadnictwa	-	późne średniowiecze
96-44/45	Czechowice	śląd osadnictwa	-	późne średniowiecze
96-44/46	Czechowice	osada	łużycka	epoka brązu, epoka żelaza wczesne średniowiecze VIII-X w.
96-44/50	Czechowice	osada	-	późne średniowiecze
96-44/51	Czechowice	osada	-	późne średniowiecze
1	2	3	4	5
96-44/52	Czechowice	osada	-	późne średniowiecze
96-44/53	Czechowice	śląd osadnictwa	nieokreślona	epoka kamienna późne średniowiecze
96-44/54	Czechowice	śląd osadnictwa	-	późne średniowiecze
96-44/55	Czechowice	osada	-	późne średniowiecze
96-44/56	Czechowice	osada	-	późne średniowiecze
96-44/57	Czechowice	śląd osadnictwa osada	-	późne średniowiecze

3. W przypadku prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych w obiektach sprzed 1945 r. objętych ochroną w niniejszym planie, każdorazowo należy uzyskać opinię konserwatorską.
4. W przypadku koniecznych wyburzeń obiektów sprzed 1945 r. każdorazowo należy uzyskać opinię konserwatorską oraz wykonać dla nich konieczną dla celów archiwalnych dokumentację konserwatorską.
5. Wszelkie prace ziemne na terenach objętych strefami ochrony archeologicznej „W”, należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.
6. W przypadku prowadzenia większych prac ziemnych (prace ziemne związane z realizacją sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowniczej, ciepłowniczej, wykopy pod fundamenty dużych budynków o charakterze usługowym jak supermarkety i hipermarkety, zakładów produkcyjnych oraz prace związane z budową autostrad i dróg szybkiego ruchu) na obszarze objętym strefą obserwacji archeologicznej „OW”, czyli na całym obszarze objętym planem, należy prowadzić obserwację połączoną z nadzorem archeologicznym.
7. Wszelkie prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych winny być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi, a w trakcie realizacji inwestycji mieć zapewniony nadzór archeologiczny uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
8. Punkty widokowe, wyznaczono w miejscach gdzie szczególny nacisk należy położyć na ochronę zachowanych dotychczas widoków. Wszelka nowo powstająca zabudowa kubaturowa widoczna z tych punktów (także kształtowanie niskiej i wysokiej zieleni) powinna posiadać odpowiednią skalę oraz gabaryty wymagane dla zachowania i kształtowania ekspozycji widokowej z uwzględnieniem ustaleń podanych w §14 pkt. 2 uchwały.

#### §14

1. Ochrona terenów i obiektów wymienionych w §13 polega na zakazie ich likwidacji, lokalizacji obiektów i urządzeń naruszających skalę chronionego krajobrazu.
2. Dla ochrony wartości wynikających z jednorodnych cech architektonicznych wprowadza się nakaz budowy nowych obiektów o podobnym charakterze oraz stosowanie wpisanych w krajobraz jednolitych przykryć dachowych.

#### Rozdział 5

##### Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

#### §15

##### 1. „I” STREFA OSIEDLI WILLOWYCH – TERENY ZABUDOWY EKSTENSYWNEJ

Tereny: MN - utrzymanie, przebudowa, rozbudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy

###### 1) Przeznaczenie podstawowe

- a) zabudowa mieszkaniowa, w tym zagrodowa,
- b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze) oraz dojazdy,
- c) zieleni i ogrody przydomowe.

###### 2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa dla prowadzenia działalności usługowej oraz działalności w ramach usług nieuciążliwych - z wykluczeniem lokalizacji nowych hurtowni, usług produkcyjnych oraz

warsztatów powodujących zwiększenie ruchu samochodowego,  
b) uzbrojenie działki.

### 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie, przebudowa, rozbudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej,
- b) zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 16, a dla terenów przylegających do linii kolejowej: I/3MN, I/4/MN, I/7MN, I/8MN i I/9MN również w § 17 uchwały,
- c) nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i atrialnej oraz towarzysząca jej zabudowa usługowa o wys. do 3 kondygnacji-do 12,0 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu. Przy przebudowie i nowych realizacjach, dopuszcza się realizację dominant wysokościowych (np. wieżyczki) o wysokości nie przekraczającej jednej mieszkalnej kondygnacji, licząc od kalenicy dachu,
- d) zabudowa gospodarcza, w tym garaże o wysokości do 1,5 kondygnacji, do 6,50 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
- e) preferowane formy dachów: symetryczne dwuspadowe bądź czterospadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych. Zalecany kąt pochylecia połąci dachowych budynków mieszkalnych i usługowych 30-45°, budynków gospodarczych 15-30°. Zalecana kolorystyka dachów: czerwony, czerwono-brązowy, brązowy, lub ciemno szary, kolorystyka tynków: jasna, stonowana. Dla obiektów usługowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej oraz zabudowy atrialnej, dopuszcza się dachy o niższym nachyleniu,
- f) zastosowanie innych form dachu aniżeli preferowane i zalecane w pkt. e); wymaga spełnienia warunku zachowania jednorodności rozwiązań w skali zespołu lub ciągu ulicznego,
- g) adaptacja pomieszczeń bądź realizacja odrębnych obiektów usługowych, w tym biurowych jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, nie może powodować szkodliwych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska oraz zmiany charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki. Wymagane rozwiązania architektoniczne obiektów usługowych, gabarytem i formą nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej,
- h) realizacja usług, wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki,
- i) w obrębie nowej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej, przeznaczenie min. 40%, a w obrębie zabudowy szeregowej i atrialnej przeznaczenie min. 30% ogólnej powierzchni działek pod zieleń biologicznie czynną,
- j) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach szczególnych,
- k) podział terenów na poszczególne działki może się odbywać, z uwzględnieniem ustaleń podanyr w rozdziale 6 uchwały,
- l) zaleca się składowanie odpadów stałych komunalnych do kontenerów. Dopuszcza się lokalizowanie kontenerów przy granicy, wspólnie z sąsiadem, w formie obudowanych osłon.

### 4) Zakazy:

- a) realizacji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi obiektów i urządzeń, realizacji obiektów i urządzeń związanych z ruchem szczególnie ciężkich pojazdów samochodowych o ładowności powyżej 3,5 tony, które powodują emisję spalin, zwiększenie hałasu, tarasowanie i niszczenie ulic dojazdowych oraz realizacji stacji paliw,
- b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej, zabudowy działki powyżej 60% jej ogólnej powierzchni, a dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i atrialnej, zabudowy działki powyżej 70% jej ogólnej powierzchni,
- c) realizacji zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, powyżej 40% ogólnej dopuszczanej do zabudowy powierzchni działki,
- d) użytkowania mieszkań i usług bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- e) realizacji zblokowanych garaży jednokondygnacyjnych nie związanych z własnymi potrzebami właściciela lub użytkownika nieruchomości,
- f) likwidacji cieków wodnych oraz towarzyszącej tym ciekom zieleni niskiej i wysokiej,
- g) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg, bez ich wstępnego oczyszczenia,

- h) nadbudowy i podwyższenia budynków istniejących (w tym w szczególności obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej), jeżeli zakres prac narusza skalę budynków sąsiednich oraz przekracza liczbę 3 kondygnacji,
- i) realizacji wyniesionych parterów o wysokości podmurówki powyżej 1,40 m, licząc od poziomu gruntu,
- j) realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia z dopuszczeniem sytuacji określonych w przepisach szczególnych, w tym utrzymanie istniejącego ogrodzenia przy ul. Toszeckiej.

## 2. „I” STREFA OSIEDLI WILLOWYCH – TERENY ZABUDOWY EKSTENSYWNEJ

Tereny: MNn - nowa zabudowa

### 1) Przeznaczenie podstawowe

- a) zabudowa mieszkaniowa,
- b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich) oraz dojazdy,
- c) zieleni i ogrody przydomowe.

### 2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa dla prowadzenia działalności usługowej oraz działalności w ramach usług nieuciążliwych - z wykluczeniem lokalizacji hurtowni, usług produkcyjnych oraz warsztatów powodujących zwiększenie ruchu samochodowego,
- b) uzbrojenie działki, .

### 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) realizacja zabudowy mieszkaniowej na nowych terenach jako kontynuacja rozwoju zabudowy istniejącej w oparciu o istniejące ulice i konieczny do zrealizowania układ ulic dojazdowych,
- b) zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 16, a dla terenu przylegającego do linii kolejowej I/7MNn, również w § 17 uchwały,
- c) nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub atrialnej i towarzysząca jej zabudowa usługowa o wys. do 3 kondygnacji-do 12,0 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu. Dopuszcza się realizację dominant wysokościowych (np. wieżyczki) o wysokości nie przekraczającej jednej mieszkalnej kondygnacji, licząc od kalenicy dachu,
- d) zabudowa gospodarcza, w tym garaże o wysokości do 1,5 kondygnacji, do 6,50 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
- e) preferowane formy dachów: symetryczne dwuspadowe bądź czterospadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych. Zalecany kąt pochylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych i usługowych 30-45°, budynków gospodarczych 15-30°. Zalecana kolorystyka dachów: czerwony, czerwono-brązowy, brązowy, lub ciemno szary, kolorystyka tynków: jasna, stonowana. Dla obiektów usługowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej i zabudowy atrialnej, dopuszcza się dachy o niższym nachyleniu,
- f) zastosowanie innych form dachu aniżeli preferowane i zalecane w pkt. e), wymaga spełnienia warunku zachowania jednorodności rozwiązań w skali zespołu lub ciągu ulicznego,
- g) adaptacja pomieszczeń bądź realizacja odrębnych obiektów usługowych, w tym biurowych jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, nie może powodować szkodliwych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska oraz zmiany charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki. Wymagane rozwiązania architektoniczne obiektów usługowych, gabarytem i formą nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej,
- h) realizacja usług, wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki,
- i) w obrębie zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej, przeznaczenie min. 40%, a w obrębie zabudowy szeregowej i atrialnej przeznaczenie min. 30% ogólnej powierzchni działek pod zieleni biologicznie czynną,
- j) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach szczególnych,
- k) podział terenów na poszczególne działki może się odbywać, z uwzględnieniem ustaleń podanych w rozdziale 6 uchwały,
- l) zaleca się składowanie odpadów stałych komunalnych do kontenerów. Dopuszcza się lokalizowanie kontenerów przy granicy, wspólnie z sąsiadem, w formie obudowanych osłon wkomponowanych w ogrodzenie.

4) Zakazy:

- a) realizacji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi obiektów i urządzeń, realizacji obiektów i urządzeń związanych z ruchem szczególnie ciężkich pojazdów samochodowych o ładowności powyżej 3,5 tony, które powodują emisję spalin, zwiększenie hałasu, tarasowanie i niszczenie ulic dojazdowych oraz realizacji stacji paliw,
- b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej, zabudowy działki powyżej 60% jej ogólnej powierzchni, a dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i atrialnej, zabudowa działki powyżej 70% jej ogólnej powierzchni,
- c) realizacji zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, powyżej 40% ogólnej dopuszczanej do zabudowy powierzchni działki,
- d) użytkowania mieszkań i usług bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- e) realizacji zblokowanych garaży jednokondygnacyjnych nie związanych z własnymi potrzebami właściciela lub użytkownika nieruchomości,
- f) likwidacji cieków wodnych oraz towarzyszącej tym ciekom zieleni niskiej i wysokiej,
- g) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg, bez ich wstępnego oczyszczenia,
- h) realizacji wyniesionych parterów o wysokości podmurówki powyżej 1,40 m, licząc od poziomu gruntu,
- i) realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia z dopuszczeniem sytuacji określonych w przepisach szczególnych, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego ogrodzenia przy ul. Toszeckiej.

## 3. „II” STREFA USŁUGOWO- MIESZKANIOWA

Tereny: II/UMN - utrzymanie, przebudowa, rozbudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy

1) Przeznaczenie podstawowe

- a) zabudowa usługowa,
- b) zabudowa mieszkaniowa.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) miejsca noclegowe, obiekty biurowe i administracyjne,
- b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich),
- c) uzbrojenie działki, w tym dojazdy,
- d) zieleni i ogrody przydomowe.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie, przebudowa, rozbudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- b) zachowanie linii rozgraniczających dróg-ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 16 uchwały,
- c) zabudowa usługowa i towarzysząca jej zabudowa mieszkaniowa o wys. do 3,0 kondygnacji - do 12,0 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
- d) zabudowa gospodarcza, w tym garaże o wysokości do 1,5 kondygnacji, do 6,50 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
- e) przy przebudowie i rozbudowie oraz nowych realizacjach zabudowy usługowej i mieszkaniowej, dopuszcza się realizację dominant wysokościowych (np. wieżyczki) o wysokości nie przekraczającej jednej mieszkalnej kondygnacji powyżej kalenicy dachu,
- g) preferowane formy dachów: symetryczne dwuspadowe bądź czterospadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych. Zalecany kąt pochylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych i usługowych 30-45°, budynków gospodarczych 15-30°. Zalecana kolorystyka dachów: czerwony, czerwono-brązowy, brązowy lub ciemno szary, kolorystyka tynków: jasna, stonowana. Dla obiektów usługowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej, dopuszcza się dachy o niższym nachyleniu,
- h) zastosowanie innych form dachu aniżeli preferowane i zalecane w pkt. g), wymaga spełnienia warunku zachowania jednorodności rozwiązań w skali zespołu lub ciągu ulicznego,
- i) adaptacja pomieszczeń bądź realizacja odrębnych obiektów usługowych, w tym biurowych jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, nie może powodować szkodliwych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska oraz zmiany charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki. Wymagane szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne obiektów usługowych, gabarytem i formą nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej,
- j) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności pod warunkiem nie ograniczania

możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach szczególnych,

- k) realizacja usług, wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki,
- l) w obrębie działek zabudowy usługowej i mieszkaniowej, przeznaczenie min. 20% ich ogólnej powierzchni pod zieleni biologicznie czynną, z zaleceniem stosowania zieleni izolującej w formie żywopłotów od strony ul. Toszeckiej,
- m) podział terenów na poszczególne działki może się odbywać z uwzględnieniem ustaleń podanych w rozdziale 6 uchwały,
- n) zaleca się składowanie odpadów stałych komunalnych do kontenerów. Dopuszcza się lokalizowanie kontenerów przy granicy, wspólnie z sąsiadem, w formie obudowanych osłon wkomponowanych w ogrodzenie.

#### 4) Zakazy:

- a) realizacji szczególnie szkodliwych dla środowiska obiektów i urządzeń, realizacji stacji paliw,
- b) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej, zabudowy działki powyżej 80% jej ogólnej powierzchni,
- c) użytkowania usług i mieszkań bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- d) realizacji zblokowanych garaży jednokondygnacyjnych nie związanych z własnymi potrzebami właściciela lub użytkownika nieruchomości,
- e) likwidacji cieków wodnych oraz towarzyszącej tym ciekom zieleni niskiej i wysokiej,
- f) odprowadzania do cieków wodnych wód opadowych z parkingów i dróg, bez ich wstępnego oczyszczenia,
- g) realizacji nadbudowy i podwyższenia budynków istniejących (w tym w szczególności obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej), jeżeli zakres prac narusza skalę budynków sąsiednich oraz przekracza liczbę 3 kondygnacji,
- h) realizacji wyniesionych parterów o wysokości podmurówki powyżej 1,40 m, licząc od poziomu gruntu,
- i) realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia z dopuszczeniem sytuacji określonych w przepisach szczególnych.

#### 4. „III” STREFA KOMERCYJNA

**Tereny: III/UKP - utrzymanie, przebudowa, rozbudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy**

##### 1) Przeznaczenie podstawowe

- b) zabudowa komercyjna, w tym dojazdy.

##### 2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty biurowe i administracyjne,
- b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich),
- c) uzbrojenie działki,
- d) zieleni urządzona.

##### 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie, przebudowa, rozbudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy magazynowo-składowej, usługowej, z wykluczeniem lokalizacji nowych hurtowni, usług produkcyjnych, i warsztatów, których uciążliwość może przekroczyć granicę posiadanej nieruchomości,
- b) zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 16 uchwały,
- c) przy przebudowie preferowane formy dachów: symetryczne dwuspadowe bądź czterospadowe z dopuszczeniem dla obiektów usługowych, gospodarczych, infrastruktury, dachów o niższym nachyleniu,
- d) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach szczególnych,
- e) realizacja usług, wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej nieruchomości.

##### 4) Zakazy:

- a) realizacji obiektów i urządzeń szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,

- b) zabudowy działki powyżej 70% jej ogólnej powierzchni,
- c) użytkowania usług bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- d) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg, bez ich wstępnego oczyszczenia,
- e) realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia z dopuszczeniem sytuacji określonych w przepisach szczególnych.

#### 5. „III” STREFA KOMERCYJNA

Tereny: III/UKPn – nowa zabudowa komercyjna

##### 1) Przeznaczenie podstawowe

- a) zabudowa komercyjna, w tym dojazdy i parkingi.

##### 2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty biurowe i administracyjne,
- b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich),
- c) uzbrojenie działki,
- d) zieleni urządzona.

##### 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa usługowo-produkcyjna, z wykluczeniem lokalizacji szczególnie uciążliwych zakładów produkcyjnych,
- b) zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 16 uchwały,
- c) zabudowa usługowo-produkcyjna o wys. do 3,5 kondygnacji, do 15,0 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu
- d) zabudowa gospodarcza, w tym garaże o wysokości do 1,5 kondygnacji, do 6,50 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
- e) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach szczególnych,
- f) realizacja usług, w tym stacji paliw - wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej nieruchomości.

##### 4) Zakazy:

- a) realizacji obiektów i urządzeń szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
- b) zabudowy działki powyżej 60% jej ogólnej powierzchni,
- c) użytkowania usług bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- d) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg, bez ich wstępnego oczyszczenia,
- e) realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia z dopuszczeniem sytuacji określonych w przepisach szczególnych.

#### 6. „IV” STREFA USŁUG SIECIOWYCH

Tereny: IV/U - utrzymanie, przebudowa, rozbudowa istniejącej zabudowy i urządzeń:

##### 1) Przeznaczenie podstawowe

- a) zabudowa i urządzenia usługowe.

##### 2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty biurowe i administracyjne,
- b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich),
- c) uzbrojenie działki, w tym dojazdy i parkingi,
- d) zieleni urządzona.

##### 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy usług z zakresu oświaty, handlu, przy ul. Nad Łąkami i Toszeckiej z dopuszczeniem wymiany kubatury i zmiany przeznaczenia pod warunkiem utrzymania funkcji usługowej,
- b) zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 16 uchwały,
- c) przy przebudowie i rozbudowie, utrzymanie jednorodnej formy zabudowy, w tym przykryć

dachowych,

- d) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach szczególnych,
- e) zaleca się składowanie odpadów stałych komunalnych do kontenerów. Dopuszcza się lokalizowanie ich przy granicy, wspólnie z sąsiadem, w formie obudowanych osłon wkomponowanych w ogrodzenie.

#### 4) Zakazy:

- a) realizacji obiektów i urządzeń szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
- b) realizacji zblokowanych garaży jednokondygnacyjnych nie związanych z własnymi potrzebami właściciela lub użytkownika nieruchomości,
- c) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg, bez ich wstępnego oczyszczenia,
- d) realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia z dopuszczeniem sytuacji określonych w przepisach szczególnych.

### 7. „IV” STREFA USŁUG SIECIOWYCH

Tereny: IV/Un – nowe usługi i urządzenia:

#### 1) Przeznaczenie podstawowe

- b) zabudowa i urządzenia usługowe związane z kultem religijnym.

#### 2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty administracyjne, mieszkania, miejsca noclegowe,
- b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich),
- c) uzbrojenie działki, w tym dojazdy,
- d) zieleni urządzonej,

#### 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu na bazie dojazdu wyłącznie od strony ul. Ziemięcickiej bez możliwości wyjazdu na ulicę 01G1/4-2/2,
- b) zachowanie linii rozgraniczających dróg-ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 16 niniejszej uchwały,
- c) wysokość i forma zabudowy administracyjnej, mieszkaniowo-noclegowej oraz gospodarczej, w tym przykryć dachowych - jak w ustaleniach dla zabudowy mieszkaniowej MNn,
- d) zabudowa sakralna kształtowana w sposób indywidualny, bez ograniczeń w zakresie wysokości i formy, z zaleceniem uwzględnienia skali osiedla i jego krajobrazu,
- e) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach szczególnych,
- f) zaleca się składowanie odpadów stałych komunalnych do kontenerów. Dopuszcza się lokalizowanie ich przy granicy, w formie obudowanych osłon wkomponowanych w ogrodzenie.

#### 4) Zakazy:

- a) realizacji obiektów i urządzeń szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
- b) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg, bez ich wstępnego oczyszczenia,
- c) realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia z dopuszczeniem sytuacji określonych w przepisach szczególnych.

### 8. „V” STREFA USŁUG REKREACJI I WYPOCZYNKU

Tereny: V/URW - utrzymanie, przebudowa, rozbudowa istniejącej zabudowy i urządzeń:

#### 1) Przeznaczenie podstawowe

- a) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe,
- b) obiekty noclegowe.

#### 2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty biurowe i administracyjne,

- b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich),
- c) uzbrojenie działki, w tym dojazdy i parkingi,
- d) zieleni urządzonej.

### 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy usług związanych z rekreacją wypoczynkiem i sportem z dopuszczeniem wymiany kubatury i zmiany przeznaczenia pod warunkiem utrzymania funkcji usługowej,
- b) zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 16 uchwały,
- c) przy przebudowie i rozbudowie, utrzymanie jednorodnej formy zabudowy, w tym przykryć dachowych,
- d) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach szczególnych,
- e) zaleca się składowanie odpadów stałych komunalnych do kontenerów.

### 4) Zakazy:

- a) realizacji obiektów i urządzeń szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
- b) realizacji zablokowanych garaży jednokondygnacyjnych nie związanych z własnymi potrzebami właściciela lub użytkownika nieruchomości oraz z funkcjonowaniem obiektów,
- c) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg, bez ich wstępnego oczyszczenia,
- d) realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia z dopuszczeniem sytuacji określonych w przepisach szczególnych.

## 9. „VI” STREFA OGÓLNODOSTĘPNEJ ZIELENI URZĄDZONEJ

Tereny: VIa/ZOU

### 1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej,
- b) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,
- c) obiekty usługowe i noclegowe.

### 2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) uzbrojenie terenu,
- b) dojazdy i parkingi.

### 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) urządzenie zieleni z obiektami wypoczynkowo-rekreacyjnymi i obiektami małej architektury,
- b) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów usługowych i noclegowych,
- c) ochrona przyległych wód otwartych,
- d) zachowanie istniejącego drzewostanu,
- e) utrzymanie wewnętrznych dojazdów i parkingów,
- f) dopuszczenie lokalizacji parkingu ogólnodostępnego w północnej części terenu przylegającej do ulicy 06Z1/2,Kx (ul. Ziemięcicka) i ulicy Dw, pod warunkiem nie likwidowania istniejącego drzewostanu i zapewnienia ochrony przed uciążliwością parkingu w stosunku do zabudowy mieszkaniowej I/8MN (spaliny, hałas) oraz nie ograniczania terenu stanowiącego otulinę wód otwartych o szerokości minimum 50,0m, licząc od najdalej na północ wysuniętej części terenu VIc/8WO,
- g) nowa zabudowa usługowa i noclegowa w południowo-zachodniej części terenu na odcinku położonym naprzeciw terenów: V/8URW i KS (dostępnym od ulicy 08L1/2,Kx) - pod warunkiem nie przekroczenia 30% powierzchni tej części terenu,
- h) kształtowanie zabudowy usługowej i noclegowej w zakresie wysokości i formy zabudowy, w tym przykryć dachowych, jak dla zabudowy mieszkaniowej MNn.

### 4) Zakazy:

- a) realizacji zabudowy obiektami, nie związanymi z przeznaczeniem podstawowym,
- b) realizacji zabudowy obiektami kubaturowymi powyżej 30% określonego w pkt. g) terenu,
- c) ograniczenia istniejącej powierzchni wód otwartych,
- d) nieuzasadnionej względami bezpieczeństwa likwidacji istniejącego drzewostanu.



## 10. „VI” STREFA OGÓLNODOSTĘPNEJ ZIELENI URZĄDZONEJ

Tereny: VIb/ZOU

### 1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej,
- b) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,
- c) ciekі wodne.

### 2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty usługowe,
- b) dojazdy i uzbrojenie terenu.

### 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) urządzenie zieleni z obiektami wypoczynkowo-rekreacyjnymi,
- b) zachowanie istniejących cieków wodnych,
- c) zachowanie istniejącego drzewostanu,
- d) obiekty małej architektury,
- e) zabudowa usługowa pod warunkiem nie przekroczenia 20% ogólnej powierzchni terenu. z wyłączeniem fragmentów przylegających (otulina o szerokości 10,0m) do cieków wodnych,
- f) kształtowanie zabudowy usługowej w zakresie wysokość 1,5 kondygnacji do 4,0m, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu oraz formy przykryć dachowych, jak dla zabudowy mieszkaniowej MNn.

### 4) Zakazy:

- a) realizacji zabudowy obiektami, nie związanymi z przeznaczeniem podstawowym,
- b) realizacji zabudowy obiektami kubaturowymi powyżej 20% terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- c) realizacji ogrodzeń.

## 11. „VI” STREFA WÓD OTWARTYCH

Tereny: VIc/WO

### 1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) wody otwarte (w tym jezioro Czechowice).

### 2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) rekreacja i wypoczynek.

### 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zachowanie i ochrona istniejących wód otwartych,
- b) wykorzystanie zbiorników wodnych do wypoczynku i rekreacji,
- c) dopuszczenie urządzenia pomostów i wydzielenia miejsc do pływania, w uzgodnieniu z administratorem zbiorników.

### 4) Zakazy:

- a) likwidacji i ograniczenia istniejącej powierzchni wód otwartych,
- b) nieuzasadnionej względami bezpieczeństwa zmiany konfiguracji linii brzegowej poprzez roboty ziemne,
- c) odprowadzania ścieków sanitarnych oraz ścieków deszczowych z dróg i parkingów,
- d) uprawiania hałaśliwych sportów motorowodnych.

## 12. „VII” STREFA ZIELENI CHRONIONEJ

Tereny: VII/ZNW - zielen niska i wysoka, Wc - ciekі wodne

### 1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zieleni niskiej i wysokiej.
- b) wody otwarte.

### 2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu.

### 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie i ochrona zieleni niskiej i wysokiej w dolinach potoków i cieków wodnych,
- b) ochrona cieków wodnych i ich brzegów,
- c) utrzymanie koryt cieków wodnych, przejazdów i przepustów oraz zielonych dolin, w stanie spełniającym wymogi ochrony przeciwpowodziowej,
- d) utrzymanie przebiegu systemowego uzbrojenia terenu wraz ze strefami bezpieczeństwa,
- e) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,

f) realizacja sieci i urządzeń uzbrojenia terenu w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych, wymaga uzgodnienia z administratorem cieku.

4) Zakazy:

- a) realizacji zabudowy obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu,
- b) realizacji zabudowy urządzeniami związanymi z uzbrojeniem terenu w pasie o szerokości większej niż połowa odległości pomiędzy brzegami potoku lub cieku wodnego, a granicą terenu ZNW,
- c) nieuzasadnionej likwidacji terenów zielonych, w tym wysokiego drzewostanu,
- d) naruszenia zasad ochrony przeciwpowodziowej, w działalności związanej z utrzymaniem cieków wodnych, zieleni dolin oraz realizacji i utrzymaniem uzbrojenia terenu, w tym zakaz ogrodzeń uniemożliwiających dostęp do cieków i swobodny spływ dużej wody,
- e) zrzutu nieoczyszczonych ścieków.

13. „VIII” STREFA ZIELENI CHRONIONEJ O CHARAKTERZE LEŚNYM - DOLESIENIA

Tereny: VIII/ZL

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) lasy parkowe i produkcyjne,
- b) ciek wodne, łąki.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) dojazdy gospodarcze,

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ochrona terenów stanowiących szczególne wartości w systemie ekologicznym miasta i rejonu,
- b) utrzymanie przebiegu dróg gospodarczych w nawiązaniu do sąsiednich terenów.

4) Zakazy:

- a) zabudowa nowymi obiektami za wyjątkiem związanych z utrzymaniem terenów leśnych i określonych w przepisach szczególnych.

Tereny: VIII/ZLd

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zieleń leśna – dolesienia.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) dojazdy gospodarcze,

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ochrona terenów stanowiących szczególne wartości w systemie ekologicznym miasta i rejonu,
- b) utrzymanie przebiegu dróg gospodarczych w nawiązaniu do sąsiednich terenów.

4) Zakazy:

- a) zabudowa nowymi obiektami za wyjątkiem związanych z utrzymaniem terenów leśnych i określonych w przepisach szczególnych.

14. „IX” STREFA ZIELENI REKULTYWOWANEJ

Tereny: IX/ZR

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zieleni rekultywowanej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) dojazdy gospodarcze,
- b) uzbrojenie terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie istniejącej nieurządzonej zieleni w nieczynnym wyrobisku,
- b) dopuszcza się zmianę funkcji na zieleń urządzoną.

4) Zakazy:

- a) zabudowa obiektami kubaturowymi,
- b) nieuzasadniona likwidacja wysokiego drzewostanu.

15. „X” STREFA OGRODÓW

Tereny: Xa/ZD

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny upraw ogrodniczych-ogrody działkowe.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) ogrodzenia, dojazdy gospodarcze i parkingi,

b) uzbrojenie terenu,

c) sanitariaty oraz pomieszczenia administracyjne, socjalne i gospodarcze, przeznaczone do zaspokajania wspólnych potrzeb użytkowników działek.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) realizacja ogrodów działkowych wg. planu zagospodarowania obejmującego cały teren, w tym obiekty kubaturowe z uwzględnieniem przepisów ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych,

b) dopuszcza się zmianę funkcji na zieleni urządzonej i tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

4) Zakazy:

a) realizacji zabudowy obiektami o wysokości powyżej 6,0 m,

b) prowadzenia działalności uciążliwej dla środowiska i zdrowia ludzi.

Tereny: Xb/ZD

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) uprawy ogrodnicze,

b) zabudowa mieszkaniowa.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) dojazdy gospodarcze,

b) uzbrojenie terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie ogrodnictwa z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy rolniczej produkcyjnej oraz zabudowy mieszkaniowej o wysokości i charakterze przykryć dachowych, jak ustalono dla terenów MNn,

b) dopuszcza się zmianę funkcji na zieleni urządzonej.

4) Zakazy:

a) realizacji zabudowy i prowadzenia działalności szczególnie szkodliwej dla środowiska,

b) odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków sanitarnych, deszczowych, w tym powstających z mycia szklami,

c) nieuzasadnionej likwidacji wysokiego drzewostanu.

## 16. „XI” STREFA TERENÓW OTWARTYCH

Tereny: XI/RP

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny upraw rolnych

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) dojazdy gospodarcze,

b) uzbrojenie terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ochrona terenów stanowiących wartości w systemie ekologicznym miasta i rejonu,

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy rolniczej pod warunkiem lokalizacji siedlisk przy ulicach dojazdowych i ograniczenia uciążliwości gospodarstwa do granicy posiadanego terenu,

c) utrzymanie przebiegu dróg gospodarczych w nawiązaniu do sąsiednich terenów.

4) Zakazy:

a) zabudowy nowymi obiektami za wyjątkiem związanych z produkcją rolniczą rolniczych określonych w przepisach szczególnych,

c) nieuzasadnionej likwidacji wysokiego drzewostanu.

## §16

## TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ

## 1. Ulice główne:

01G1/4-2/2,Kx droga wojewódzka, ul. Toszecka

**1) Przeznaczenie podstawowe**

- a) ulica główna jednojezdniowa dwukierunkowa o dwóch pasach ruchu w każdym kierunku, docelowo dwujezdniowa, dwukierunkowa. z dopuszczeniem rozdzielenia pasów ruchu barierami energochłonnymi.

**2) Przeznaczenie uzupełniające:**

- a) zieleń przydrożna - obsadzenia drzewami,
- b) ciągi piesze i rowerowe oraz uzbrojenie terenu (bez obiektów kubaturowych),

**3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) układ i przebieg ulicy bez zmian, z dodatkowymi pasami włączenia i wyłączenia w rejonie skrzyżowań z ulicami głównymi i zbiorczymi,
- b) linie rozgraniczające poza normatywne, od 19,0 do 60,0 m, ustala się jako minimalne w granicach istniejących własności,
- c) droga główna obsługująca zabudowane tereny przyległej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- d) dopuszcza się utrzymanie poza normatywnych odległości pomiędzy istniejącymi skrzyżowaniami,
- e) utrzymanie istniejących i realizacja nowych chodników o szerokości min. 1,50 m,
- f) zaleca się wprowadzenie sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu z ul. Jagodową

**Zakazy:**

- a) realizacji nowej zabudowy bliżej aniżeli 6,0 m, licząc od ustalonych w rysunku planu liniach rozgraniczających, w tym poszerzenia (skarpy wykopów),
- b) zmniejszania istniejących linii rozgraniczających i linii istniejącej zabudowy,
- c) parkowania bezpośrednio przy jezdni (dopuszcza się parkowanie przy usługach na wydzielonych pasach położonych w obrębie nieruchomości związanej z daną usługą),
- d) realizacji przebudowy ulicy z pominięciem urządzeń ochrony środowiska, w tym zrzut nieoczyszczonych ścieków deszczowych oraz bez zabezpieczeń przed sytuacjami awaryjnymi.

**02G1/2,Kx, ul. Strzelców Bytomskich i fragment ul. Jagodowej.****1) Przeznaczenie podstawowe**

- a) ulice główne.

**2) Przeznaczenie uzupełniające:**

- a) zieleń przydrożna - obsadzenia drzewami,
- b) ciągi piesze i rowerowe oraz uzbrojenie terenu (bez obiektów kubaturowych),

**3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) układ i przebieg ciągu ulic bez zmian, z dodatkowymi pasami włączenia i wyłączenia w rejonie skrzyżowań z ulicami głównymi (ul. Toszecka) i zbiorczymi (ul. Nad Łąkami i Jagodowa),
- b) linie rozgraniczające poza normatywne, od 15,0 do 20,0 m, ustala się jako minimalne w granicach istniejących własności.
- c) droga główna obsługująca zabudowane tereny przyległej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- d) dopuszcza się poza normatywne odległości między istniejącymi i projektowanymi skrzyżowaniami,
- e) utrzymanie istniejących i realizacja nowych chodników o szerokości min. 1,50 m,
- f) zaleca się wprowadzenie sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu ul. Jagodowej z ul. Toszecką.

**Zakazy:**

- a) realizacji nowej zabudowy bliżej aniżeli 6,0 m, licząc od ustalonych w rysunku planu liniach rozgraniczających, w tym poszerzenia (przy terenach I/3MN i III/3UKP),
- b) zmniejszania istniejących linii rozgraniczających i linii istniejącej zabudowy,
- c) parkowania bezpośrednio przy jezdni (dopuszcza się parkowanie na wydzielonych pasach),
- d) realizacji przebudowy ulic z pominięciem urządzeń ochrony środowiska, w tym zrzut nieoczyszczonych ścieków deszczowych oraz bez zabezpieczeń przed sytuacjami awaryjnymi

**3. Ulice zbiorcze:**

- 03Z1/2,Kx - ulica Jagodowa
- 04Z1/2,Kx - ulica Oświęcimska
- 05Z1/2,Kx - ulica Nad Łąkami
- 06Z1/2,Kx - ulica Ziemięcicka

**1) Przeznaczenie podstawowe**

a) ulice zbiorcze.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi piesze i rowerowe oraz uzbrojenie terenu bez obiektów kubaturowych.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie jako minimalnych linii rozgraniczających w granicach istniejących własności.

4) Zakazy:

a) realizacji nowej zabudowy bliżej aniżeli 6,0 m, licząc od ustalonych w rysunku planu liniach rozgraniczających ulicy,

b) zmniejszania linii rozgraniczających i linii zabudowy,

c) realizacji przebudowy ulic z pominięciem urządzeń ochrony środowiska, w tym zrzut nieoczyszczonych ścieków deszczowych.

4. Ulice lokalne:

07L1/2,Kx - ul. Borówkowa

08L1/2,Kx - ul. dojazdowa do Ośrodka rekreacyjno-wypoczynkowego

09L1/2,Kx - ul. obwodowa po północnej stronie linii kolejowej

1) Przeznaczenie podstawowe

a) ulice lokalne.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi piesze i rowerowe oraz uzbrojenie terenu bez obiektów kubaturowych.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie przebiegu istniejących linii rozgraniczających i linii zabudowy istniejącej,

b) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodna z istniejącymi granicami własności,

c) przeprowadzenie chodnika, ścieżki rowerowej oraz ciągów uzbrojenia terenu.

4) Zakazy:

a) realizacji nowej zabudowa bliżej niż zabudowa istniejąca oraz bliżej niż 5,0 m, licząc od linii rozgraniczających poszczególnych ulic.

5. Ulice dojazdowe:

010D1/2,Kx, ul. Strażacka

011D1/1,Kx, ul. Kolejowa

012D1/2,Kx, ul. Wschodnia

013D1/2,Kx ul. Grzybowa

014D1/2,Kx ul. projektowana do Pyskowic

1) Przeznaczenie podstawowe

a) ulice dojazdowe.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi piesze i rowerowe oraz uzbrojenie terenu bez obiektów kubaturowych.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie przebiegu ulic i istniejących linii rozgraniczających,

b) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodna z istniejącymi granicami własności,

c) dla ulicy projektowanej 010D1/2,Kx, minimalne linie rozgraniczające – 6,0m,

d) dla ulicy projektowanej 014D1/2,Kx, minimalne linie rozgraniczające – 12,0m,

e) przeprowadzenie chodnika, ścieżki rowerowej oraz ciągów uzbrojenia terenu.

4) Zakazy:

a) realizacji nowej zabudowy bliżej aniżeli 5,0 m. licząc od linii rozgraniczających poszczególnych ulic, a dla ulicy 014D1/2,Kx, minimum 10,0m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni.

6. Ulice dojazdowe wewnętrzne:

Dw - wewnętrzne ulice osiedlowe dojazdowe.

a) dla ulic istniejących utrzymanie (jako minimalnej) szerokości w liniach rozgraniczających,

b) przy przebudowie i realizacji nowych ulic, jako minimalne przyjmuje się pieszo jezdne o szerokości 5,0 m,

c) w ramach pasów ulicznych, przeprowadzenie ciągów uzbrojenia terenu,

d) minimalna odległość nowej zabudowy: 5,0 m. licząc od linii rozgraniczających ulicy.

Kx - ścieżki piesze i rowerowe o szerokości do 2,0m.

## 7. KS

- 1) Przeznaczenie podstawowe
  - a) tereny parkingów.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
  - a) uzbrojenie terenu,
  - b) zieleni towarzysząca miejscom postojowym.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymanie istniejących parkingów z zielenią towarzyszącą,
  - b) przeprowadzenie dojazdów pieszych oraz ciągów uzbrojenia terenu.
- 4) Zakazy:
  - a) nieuzasadnionej likwidacji istniejącego drzewostanu,
  - b) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków deszczowych.

## §17

## TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

## 1. 001KK

- 1) Przeznaczenie podstawowe
  - a) linia kolejowa PKP .
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia bezpieczeństwa ruchu, w tym obiekty kubaturowe,
  - b) urządzenia ochrony środowiska,
  - c) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymanie głównej linii kolejowej CE 30 z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy w obrębie istniejących linii rozgraniczających,
  - b) linie rozgraniczające terenów kolejowych, zgodne z istniejącymi granicami własności,
  - c) przeprowadzenie ciągów uzbrojenia terenu,
  - d) realizacja urządzeń ochrony środowiska.
- 4) Zakazy:
  - a) realizacji nowej zabudowy bliżej aniżeli 20,0 m, licząc od granicy obszaru kolejowego.

## 2. 002KK

- 1) Przeznaczenie podstawowe
  - a) linia kolejowa PKP.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia bezpieczeństwa ruchu,
  - b) urządzenia ochrony środowiska,
  - c) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymanie przebiegu linii kolejowych i istniejących linii rozgraniczających,
  - b) linie rozgraniczające terenów kolejowych, zgodne z istniejącymi granicami własności,
  - c) przeprowadzenie chodnika, ścieżki rowerowej oraz ciągów uzbrojenia terenu.
- 4) Zakazy:
  - a) realizacji nowej zabudowy bliżej aniżeli 20,0 m, licząc od granicy obszaru kolejowego.

## 3. 003KK

- 1) Przeznaczenie podstawowe
  - a) linia kolejowa.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia bezpieczeństwa ruchu,
  - b) urządzenia ochrony środowiska,
  - c) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymanie przebiegu linii kolejowych i istniejących linii rozgraniczających,
  - b) linie rozgraniczające terenów kolejowych, zgodne z istniejącymi granicami własności,
  - c) przeprowadzenie chodnika, ścieżki rowerowej oraz ciągów uzbrojenia terenu.

**4) Zakazy:**

a) realizacji nowej zabudowy bliżej aniżeli 20,0 m, licząc od granicy obszaru kolejowego.

**§18****PODZIAŁ NA REJONY KOMUNIKACYJNE****Rejon Nr - 1 :**

Obejmuje tereny: XI/1RP, obsługiwane przez ulice: 03Z1/2,Kx (ul. Jagodowa), 04Z1/2,Kx (ul. Oświęcimska), 014D1/2,Kx (ul. projektowana do Pyskowic).

**Rejon Nr - 2 :**

Obejmuje tereny: XI/2RP obsługiwane przez ulicę 01G1/4-2/2,Kx (ul. Toszecka).

**Rejon Nr - 3:**

Obejmuje tereny: I/3MN, III/3UKP, VII/3ZNW, Xa/3ZD i Xb/3ZD, obsługiwane przez istniejącą ulicę: 02G1/2,Kx i 03Z1/2,Kx (ciąg ul. Jagodowej) i ulicę Dw. Z terenu I/3MN zakaz wjazdów i wyjazdów na ulicę 01G1/4-2/2,Kx (ul. Toszecka).

**Rejon Nr - 4: :**

Obejmuje tereny: I/4MN, I/4MN,st, VII/4ZNW i XI/4RP, obsługiwane przez ulice: 02G1/2,Kx (ul. Strzelców Bytomskich), 03Z1/2,Kx (fragment ul. Jagodowej), 011D1/1,Kx (ul. Kolejowa), 013D1/2,Kx (ul. Grzybowa).

**Rejon Nr - 5:**

Obejmuje tereny: I/5MN, I/5MnN,st i VII/5ZNW, obsługiwane przez ulice: 01G1/4-2/2,Kx (ul. Toszecka), 02G1/2,Kx (fragment ul. Jagodowej), 02G1/2,Kx (fragment ul. Strzelców Bytomskich), 05Z1/2,Kx (ul. Nad Łąkami), 011D1/1,Kx (ul. Kolejowa) i ulicę Dw.

**Rejon Nr - 6:**

Obejmuje tereny: I/6MN, I/6MN,st, III/6UKPn, III/6UKPn,st, IV/6U, VII/6ZNW, VIII/6ZL, VIII/6ZLd i XI/6RP, obsługiwane przez ulice: 01G1/4-2/2,Kx (ul. Toszecka), 02G1/2,Kx (fragment ul. Strzelców Bytomskich), 05Z1/2,Kx (ul. Nad Łąkami) i ulicę Dw.

**Rejon Nr - 7:**

Obejmuje tereny: I/7MN, I/7MnN, II/7UMN i VII/7ZNW, obsługiwane przez ulice: 01G1/4-2/2,Kx (ul. Toszecka), 06Z1/2,Kx (ul. Ziemięcicka), 07L1/2,Kx (ul. Borówkowa).

**Rejon Nr - 8:**

Obejmuje tereny: I/8MN, I/8MnN,st, III/UKPn,st, IV/8Un, IV/8Un,st, V/8URW, VIa/8ZOU, VIa/8ZOU, VII/8ZNW, VIII/8ZL, VIII/8ZLd. XI/8RP i KS, obsługiwane przez ulice: 01G1/4-2/2,Kx (ul. Toszecka), 06Z1/2,Kx (ul. Ziemięcicka), 08L1/2,Kx (ul. dojazdowa do ośrodka), 010D1/2,Kx (ul. Strażacka), 012D1/2,Kx i ulicę Dw.

**Rejon Nr - 9:**

Obejmuje tereny: I/9MN, III/9UKP, VII/9ZNW, IX/9ZR, XI/9RP, obsługiwane przez ulice: 06Z1/2,Kx (ul. Ziemięcicka), 09L1/2,Kx (ul. obwodowa po północnej stronie linii kolejowej), 012D1/2,Kx i ulicę Dw.

**Rozdział 6****Zasady i warunki podziału terenów na działki:****§ 19**

1. Jeżeli wydzielenie działek dotyczy nieruchomości różnych właścicieli, wówczas wydzielenie następuje za zgodą lub na zgodny wniosek zainteresowanych, którzy posiadają prawo do dysponowania nieruchomością (własność lub wieczyste użytkowanie).
2. Ustala się zasadę podziału terenów na działki dla ustalonych w planie funkcji i przeznaczenia w sposób nie naruszający granic własności terenu, z zastrzeżeniem podanym w § 19 ust.1 oraz kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia ulic i sieci infrastruktury technicznej, dla obsługi poszczególnych działek lub zespołów działek, wydzielenie następuje po spełnieniu tych warunków, a granice własności terenów ulegają zmianie.

**§ 20.**

1. Dokonywanie podziałów, o których mowa w § 19, wymaga stosowania przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami.
2. Podziały terenów oznaczonych symbolem MN, MNn i U, w dostosowaniu do położenia

w stosunku do istniejących wymagających przebudowy ulic oraz w stosunku do projektowanych ulic, uwzględniając położenie w rejonach komunikacyjnych określonych w § 18 uchwały:

1) Minimalne wielkości działek dla nowej zabudowy jednorodzinnej:

- 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej i atrialnej,
- 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej.

Minimalne szerokości działek dla nowej zabudowy bliźniaczej -14,5 m, a dla wolnostojącej -18,0 m.

Plan nie limituje powierzchni i szerokości działek dla zabudowy istniejącej. Dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych istniejącymi podziałami terenu oraz zagospodarowaniem działki sąsiedniej (np. nakaz zabudowy bliźniaczej w przypadku gdy sąsiednie działki zabudowane są budynkami wolnostojącymi) - odstępstwo od podanych powyżej szerokości i powierzchni działek, pod warunkiem zachowania zgodności z ustaleniami przepisów szczególnych. W przypadku rozbudowy istniejącej zabudowy, wymagane jest zachowanie przepisów zawartych w §15 uchwały, które dotyczą utrzymania, przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy.

Dla zabudowy usługowej powierzchnia działek powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni oraz kształtowania zabudowy dostosowanej do skali chronionego krajobrazu.

2) Podział terenu I/7MNn (położony po północnej stronie ulicy 07L1/2,Kx – ul. Borówkowa), terenu III/6UKPn (po zachodniej stronie ul. 01G1/4-2/2 - ul. Toszecka oraz terenów: I/8MN i I/8MNn (położone pomiędzy ul. 06Z1/2,Kx – ul. Ziemięcicka, a ul. 08L1/2,Kx - dojazdowa do ośrodka), na mniejsze działki może odbywać się po uprzednim zaopiniowaniu wstępnego projektu podziału nieruchomości na działki, sporządzonego w odniesieniu do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi z dopuszczeniem odniesienia do fragmentu tego terenu, w przypadku gdy nieruchomości przylegają do ustalonych liniami rozgraniczającymi ulic, lub posiadają istniejące i możliwe do utrzymania w okresie przejściowym dojazdy oraz z uwzględnieniem innych ustaleń podanych w rozdziale 6 uchwały.

## Rozdział 7

### Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenu:

#### § 21

1. Ustala się, że tereny oznaczone symbolem MN, UMN, UKP, U, URW, ZOU i ZD będą obsługiwane infrastrukturą techniczną w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę z wodociągów miejskich od strony istniejących ulic, poprzez budowę układu pierścieniowego, nawiązującego do istniejących i projektowanych ulic oraz połączenia z siecią rozdzielczą w innych rejonach miasta. Przy przebudowie istniejących i projektowaniu nowych sieci wodociągowych oraz w bilansach zapotrzebowania na wodę, należy uwzględnić potrzeby związane z ochroną przeciwpożarową,
- 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków, poprzez sprowadzanie ścieków sanitarnych w ramach zlewni z terenów poszczególnych zespołów do zbiorczych kolektorów sanitarnych, skąd odprowadzane będą poprzez przepompownię na miejską oczyszczalnię ścieków. Przez teren objęty planem, przebiegać będą kolektory tłoczące ścieki sanitarne z terenu Pyskowic do oczyszczalni miejskiej w Gliwicach. W przypadku realizacji tych kolektorów, zakłada się włączenie do nich ścieków sanitarnych z rejonu Czechowic.. Do czasu budowy systemu w skali dzielnicy, dopuszcza się utrzymanie sprawnych urządzeń gospodarki ściekami sanitarnymi,
- 3) odprowadzania wód opadowych (po ich oczyszczeniu) z powierzchni ulic i parkingów, poprzez sieć kanalizacji deszczowej oraz rowy otwarte do odbiorników naturalnych jakie stanowią istniejące ciekły wodne. Utrzymanie i przebudowa istniejących kolektorów oraz budowa nowych, powinny być skoordynowane z budową sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) zaopatrzenia w energię elektryczną. Osiedle zasilane jest energią elektryczną z GPZ „Łabędy” 110/20/6kV (zaopatrzenie rezerwowe GPZ „Pyskowice” 110/20kV) poprzez sieć średniego napięcia 20 kV. Przez obszar objęty planem przebiegają linie elektroenergetyczne 110 kV relacji „Bumar – GZ S2 Huta Łabędy- Rokitnica” i „Łabędy – Blachownia – Rokitnica”. Zagospodarowanie terenu pod liniami 110 kV oraz w odległościach mniejszych niż 15 m od



skrajnych przewodów tych linii należy zrealizować w oparciu o przepisy szczególne i uzgodnić z GZE S.A.

Zakłada się realizację rozbudowy zaopatrzenia w energię elektryczną przy założeniu :

- dostarczenia potrzebnej energii elektrycznej dla odbiorców bytowo-komunalnych i rolnictwa w ilości ok. 3107 MWh / r,
- uzyskania mocy maksymalnej w szczycie przyłączy  $P_{m} = 1195$  kW,
- uzyskania mocy maksymalnej w szczycie stacji transformatorowej  $P_{tr} = 1136$  kW,
- adaptacji istniejących stacji transformatorowych,
- budowy 4 nowych stacji transformatorowych 20/ 0,4 kV o mocy 250 kVA dla odbiorców bytowo – komunalnych, budowa 1- dnej nowej stacji transformatorowej 400 kVA dla zabudowy komercyjnej wraz z siecią elektroenergetyczną 20 kV. Docelowa ilość stacji transformatorowych oraz układ sieci SN, zostanie określona w oparciu o rzeczywiste zapotrzebowanie na energię elektryczną (w tym wynikające ze złożonych wniosków o wydanie warunków przyłączenia), przy założeniu zapewnienia dojazdu do od strony drogi publicznej,
- ułożenia sieci kablowej niskiego napięcia (w uzasadnionych przypadkach, np. na terenach niezabudowanych lub luźnej zabudowy, dopuszcza się sieć napowietrzną) sieć na obszarze planu wraz z przyłączami do poszczególnych budynków. Sieć niskiego napięcia mieści się w liniach rozgraniczających wszystkich ulic.

W planie przewiduje się pełne wyposażenie obszaru w energię elektryczną,

Przyjmuje się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącego systemu.

- 5) zaopatrzenia w gaz W ramach rozbudowy obszaru objętego planem przewiduje się dostarczenie gazu przewodowego do wszystkich mieszkań. Ogólne godzinowe zapotrzebowanie gazu w okresie perspektywnym dla osiedla na przygotowanie posiłków i ciepłej wody użytkowej - ok. 310 m<sup>3</sup>/h, na ogrzewanie budynków – ok. 440 m<sup>3</sup>/h ,razem – ok. 750 m<sup>3</sup>/h. Źródłem zaopatrzenia będzie istniejący gazociąg średniego ciśnienia relacji Gliwice – Pyskowice Ø 250 CN 0,4 MPa. Na terenie zabudowy przewiduje się sieć gazową średniego ciśnienia rozdzielczą ułożoną w układzie pierścieniowym wzdłuż ulic i dróg komunikacyjnych z podłączeniami domowymi poprzez reduktory umieszczone na zewnątrz budynków. Gazyfikacja obszaru objętego planem nastąpi po spełnieniu techniczno- ekonomicznych warunków podłączenia. Przyszłościowa gazyfikacji obszaru uwarunkowana jest opracowaniem koncepcji gazyfikacji (części technicznej i ekonomicznej) w oparciu o zgłoszone potrzeby potencjalnych odbiorców gazu. Przy realizacji gazociągów i zabudowy, należy uwzględniać strefy i odległości dla gazociągów i urządzeń gazowniczych zgodnie przepisami szczególnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
  - 6) zaopatrzenia w ciepło. Potrzeby cieplne istniejącego i projektowanego budownictwa pokrywane będą z indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania w oparciu o czyste nośniki energii, Przewiduje się, że 50 % mieszkańców zamieszkałych w budownictwie jednorodzinym ogrzewać będzie mieszkania gazem przewodowym. Zakłada się, że pozostałe mieszkania ogrzewane będą przy zastosowaniu nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku. Duże źródła ciepła, bazujące na spalaniu węgla, wymagają odpowiednich instalacji oczyszczania spalin.
  - 7) telekomunikacji. System obsługi telekomunikacji wymaga modernizacji dostosowanej do aktualnych potrzeb, w tym uwzględnienia nowoczesnych technologii. Zakłada się, że ogólne zapotrzebowanie osiedla na stacje telefoniczne w okresie perspektywnym dla zabudowy bytowo - komunalnej - wyniesie ok. 980 NN. Zakłada się rozbudowę centrali telefonicznej oraz sieci abonenckiej z dopuszczeniem różnych operatorów oraz ułożenie sieci telefonicznej na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy wraz z podłączeniami do budynków. Zaleca się rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych. Ustala się utrzymanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej, z możliwością przebudowy i w uzgodnieniu na etapie realizacji inwestycji z aktualnymi właścicielami i operatorami tych sieci.
2. Gospodarka wodno-ściekowa uwarunkowana jest spełnieniem sanitarnych wymogów ochrony podziemnych zbiorników wody pitnej oraz ochrony wód potoków i cieków wodnych, w tym prowadzących wody do jeziora Czechowickiego oraz do rzeki Dramy i poprzez tą rzekę do

zbiornika wodnego Dzierżno Małe.

3. Na terenach przeznaczonych w planie do nowej zabudowy, do czasu realizacji pełnego programu systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników ścieków. Dopuszcza się też realizację sprawnych oczyszczalni odprowadzających ścieki do wód lub ziemi na podstawie ważnego pozwolenia wodno-prawnego.
4. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się zmiany przebiegu istniejących oraz lokalizację nowych nie uwidoczniionych w rysunku planu przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenów, (w tym stacje transformatorowe sieci elektroenergetyczne średniego, niskiego napięcia oraz przyłącza) na wszystkich terenach, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych (w tym odległości sieci od zabudowy i odległości pomiędzy sieciami). Podane powyżej ustalenia, nie dotyczą istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i związanych z nimi strefami bezpieczeństwa.
5. Podane w § 20 pkt. 1 propozycje dotyczące wielkości zapotrzebowania na poszczególne media i urządzenia w zakresie uzbrojenie terenu, określają wyłącznie zasady uzbrojenia terenu i jako takie nie stanowią szczegółowego, ustalonego jako prawo miejscowe programu. Szczegółowe programy, pozostają do określenia w projektach budowlanych i do ustalenia w decyzjach o pozwoleniu na budowę. Warunkiem zgodności inwestycji z zakresu uzbrojenia terenu z niniejszym planem, jest utrzymanie zasad (w tym kierunków) uzbrojenia terenu określonych w niniejszej uchwale.

#### Rozdział 8

#### Przepisy końcowe i przejściowe

##### §22

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę 30% służącą do naliczania jednorazowych opłat dotyczących nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.  
Ustalenie stawki 30%, dotyczy nieruchomości znajdujących się w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu dodatkowym symbolem „st”.
2. Dla nieruchomości znajdujących się w obrębie pozostałych terenów – nie ustala się stawki. służącej do naliczania jednorazowych opłat dotyczących nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

##### §23

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

##### §24

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

##### §25

Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

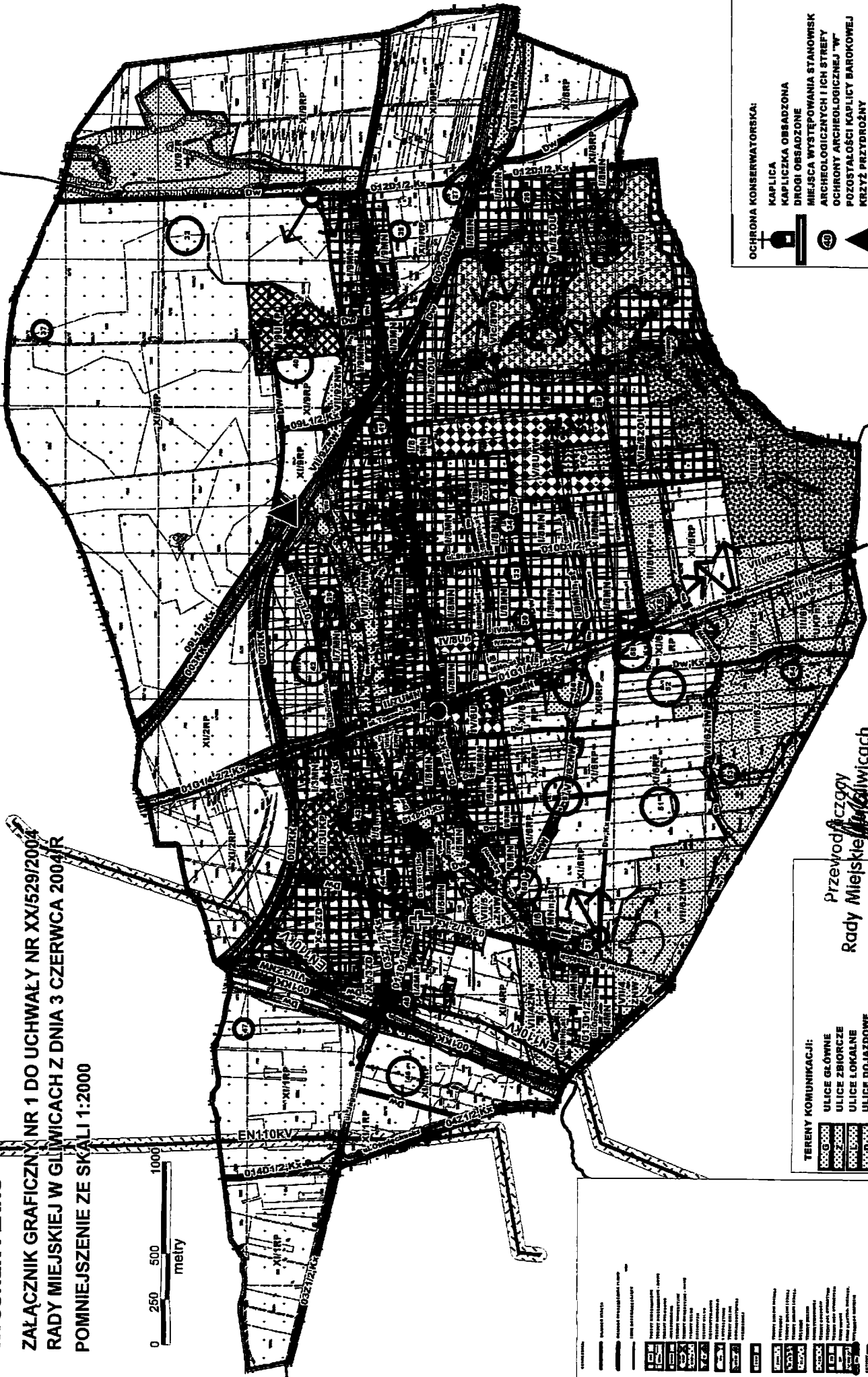
Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Gliwicach

Stanisław Ogryzek

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA I ZESTRZENNEGO DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO PÓŁNOCNĄ CZĘŚĆ MIASTA, STANOWIĄCEGO DZIELNICĘ CZECHOWICE W GLIWICACH

## RYСУNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR XX/529/2004  
RADY MIEJSKIEJ W GLIWICACH Z DNIA 3 CZERWCA 2004 R.  
POMNIEJSZENIE ZE SKALI 1:2000



- TERENY KOMUNIKACJI:**
- ULICE GŁÓWNE
  - ULICE ZBIORCZE
  - ULICE LOKALNE
  - ULICE DOJAZDOWE
  - WEWNĘTRZNE ULICE DOJAZDOWE
  - CIĄGI PIEKZE I ŚCIEŻKI ROWEROWE
  - PARKINGI
  - LINIE KOLEJOWE

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Gliwicach  
*Stanisław Barczak*

### OCHRONA KONSERWATORSKA:

- KAPLICA
- KAPLICZKA OBBADZONA
- DRUGI OBBADZONE
- MIEJSCA WYSTĘPOWANIA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH I ICH STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "W"
- POZOSTAŁOŚCI KAPLICY BAROKOWEJ KRZYŻ PRZYDROŻNY
- GRANICA STREFY "OW"
- OBIEKTY POWSTAŁE PRZED 1948 R.
- PUNKTY WIDOKOWE



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



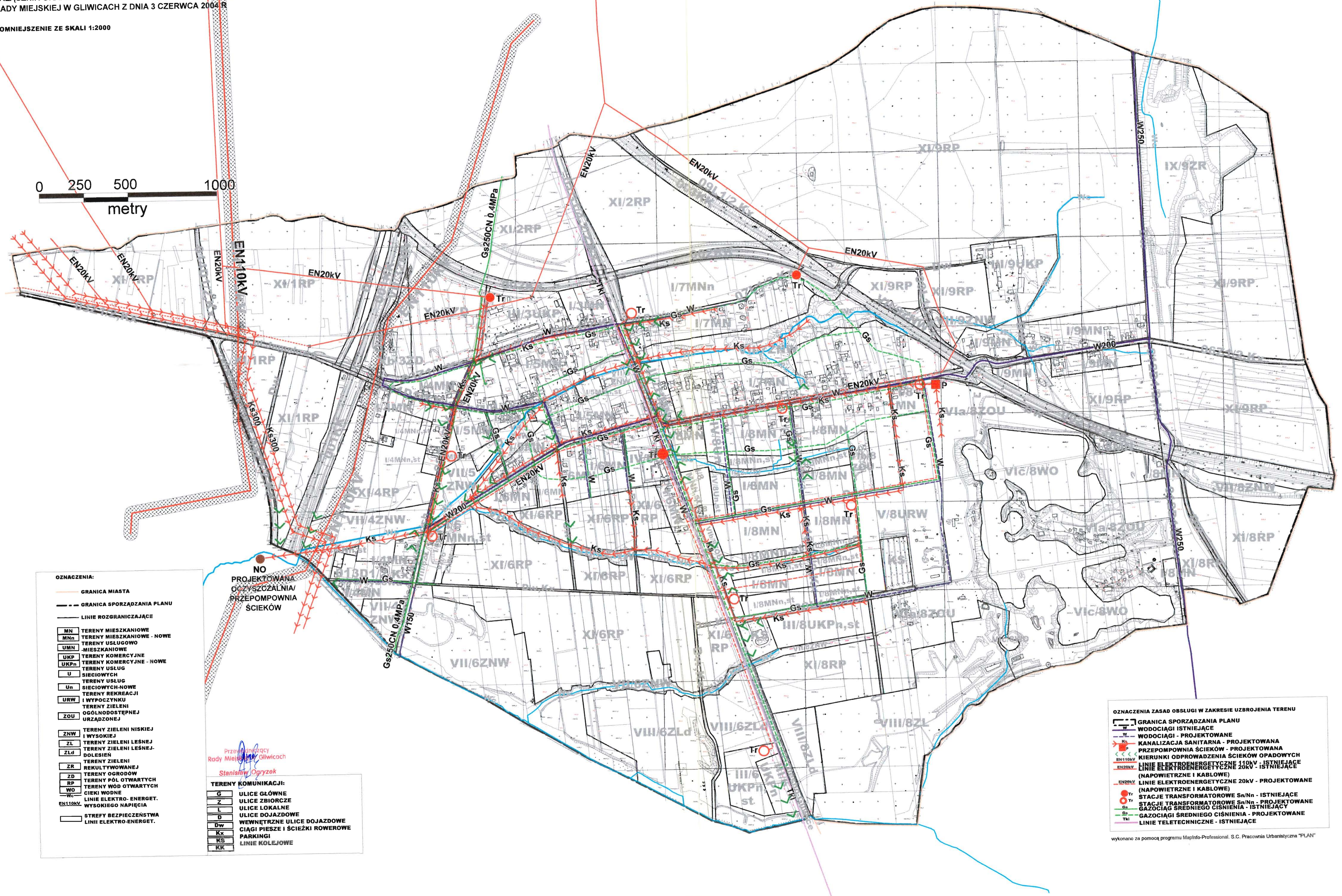
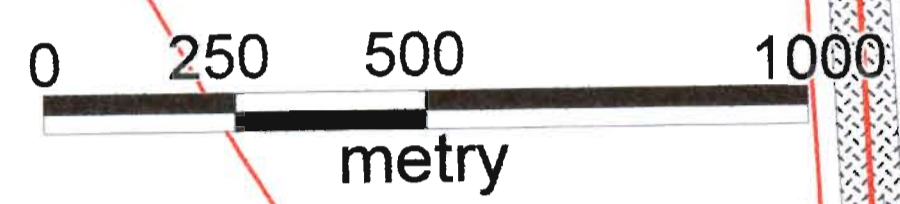
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU  
OBEJMUJĄCEGO PÓŁNOCNĄ CZĘŚĆ MIASTA, STANOWIĄCEGO DZIELNICĘ CZECHOWICE W GLIWICACH**

**RYSUNEK POMOCNICZY**

**ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ  
ZASADY ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ I GAZ**

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 2 DO UCHWAŁY NR. XX/529/2004  
RADY MIEJSKIEJ W GLIWICACH Z DNIA 3 CZERWCA 2004 R

POMNIEJSZENIE ZE SKALI 1:2000



**OZNACZENIA:**

- GRANICA MIASTA
- GRANICA SPORZĄDZANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- MN** TERENY MIESZKANIOWE
- MNn** TERENY MIESZKANIOWE - NOWE
- UMN** TERENY USŁUGOWO - MIESZKANIOWE
- UKP** TERENY KOMERCYJNE - NOWE
- UKPn** TERENY USŁUG
- U** SIECIOWYCH
- Un** TERENY USŁUG SIECIOWYCH-NOWE
- URW** TERENY REKREACJI I WYPOCZYNKU
- ZOU** TERENY ZIELNI OGÓLNOODSTĘPNEJ URZĄDZONEJ
- ZNW** TERENY ZIELNI NISKIEJ I WYSOKIEJ
- ZL** TERENY ZIELNI LEŚNEJ
- ZLd** TERENY ZIELNI LEŚNEJ-DOLESIEN
- ZR** TERENY ZIELNI REKULTYWOWANEJ
- ZD** TERENY PÓL OTWARTYCH
- WO** TERENY WÓD OTWARTYCH
- WC** CIĘKI WODNE
- EN110kV** LINIE ELEKTRO-ENERGET. WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- STREFY BEZPIECZEŃSTWA LINII ELEKTRO-ENERGET.

**NO**  
PROJEKTOWANA  
OCZYSZCZALNIA/  
PRZEPOMPOWNIA  
ŚCIEKÓW

Przewidywany  
Rady Miejskiej w Gliwicach  
**Stanisław Ogryzek**

- TERENY KOMUNIKACJI:**
- G** ULICE GŁÓWNE
  - Z** ULICE ZBIORCZE
  - L** ULICE LOKALNE
  - D** ULICE DOJAZDOWE
  - Dw** CIĄGI PIESZE I ŚCIEŻKI ROWEROWE
  - Kx** PARKINGI
  - Ks** LINIE KOLEJOWE
  - KK**

**OZNACZENIA ZASAD OBSŁUGI W ZAKRESIE UZBROJENIA TERENU**

- GRANICA SPORZĄDZANIA PLANU
- WODOCIĄGI ISTNIEJĄCE
- KANALIZACJA SANITARNA - PROJEKTOWANA
- PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW - PROJEKTOWANA
- KIERUNKI ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW OPADOWYCH
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110kV - ISTNIEJĄCE (NAPOWIETRZNE I KABLOWE)
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 20kV - ISTNIEJĄCE (NAPOWIETRZNE I KABLOWE)
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 20kV - PROJEKTOWANE (NAPOWIETRZNE I KABLOWE)
- STACJE TRANSFORMATOROWE Sn/Nn - ISTNIEJĄCE
- STACJE TRANSFORMATOROWE Sn/Nn - PROJEKTOWANE
- GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA - ISTNIEJĄCE
- GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA - PROJEKTOWANE
- LINIE TELETECHNICZNE - ISTNIEJĄCE

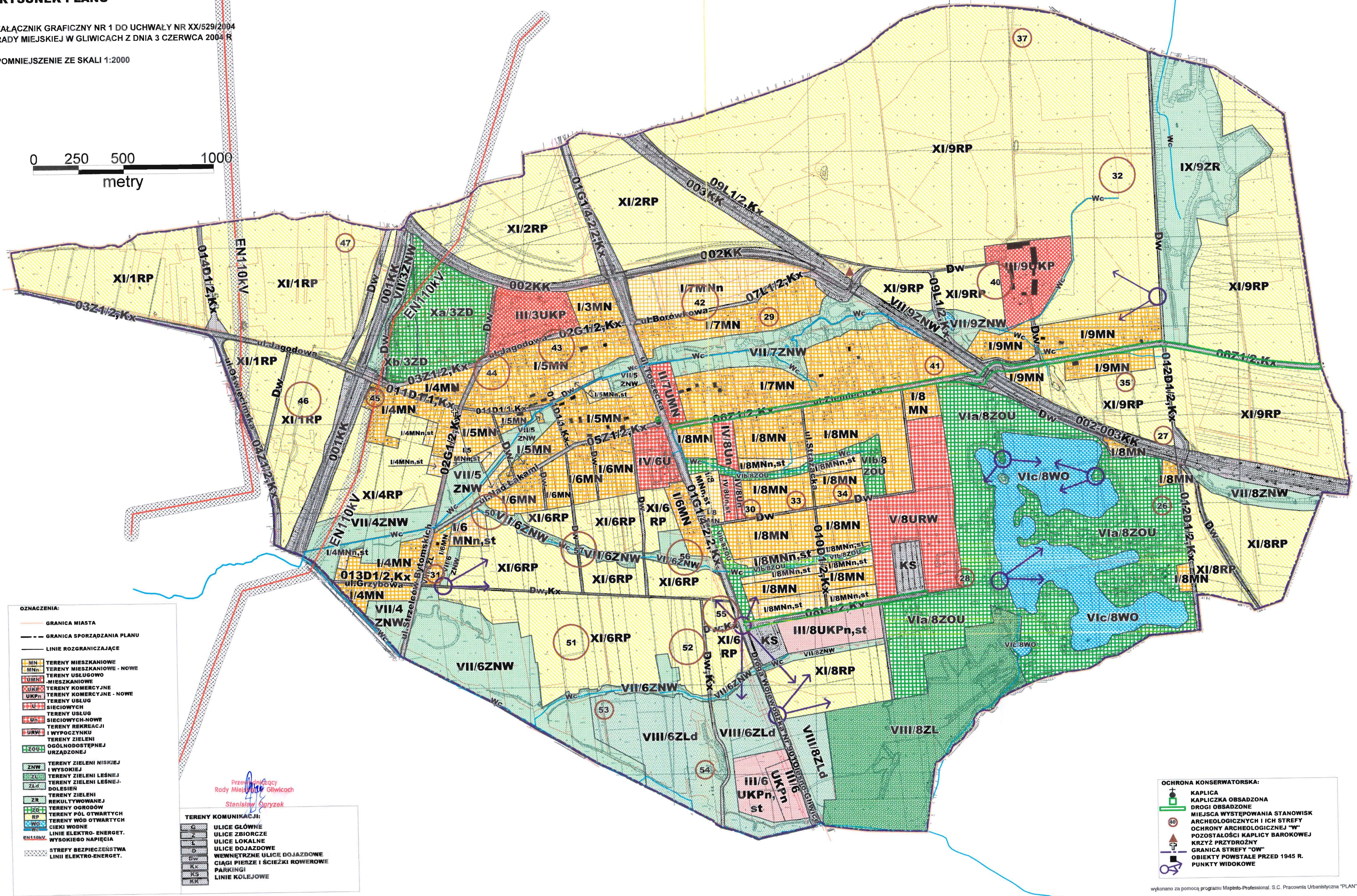
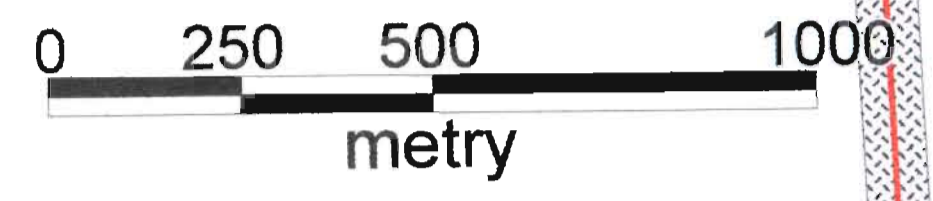
wykonano za pomocą programu MapInfo-Professional. S.C. Pracownia Urbanistyczna "PLAN"

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO PÓŁNOCNĄ CZĘŚĆ MIASTA, STANOWIĄCEGO DZIELNICĘ CZECHOWICE W GLIWICACH**

**RYСУNEK PLANU**

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR XX/529/2004 RADY MIEJSKIEJ W GLIWICACH Z DNIA 3 CZERWCA 2004 R.

POMNIEJSZENIE ZE SKALI 1:2000



**OZNACZENIA:**

- GRANICA MIASTA
- GRANICA SPORZĄDZANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- MN - TERENY MIESZKANIOWE
- MNn - TERENY MIESZKANIOWE - NOWE
- UMN - TERENY USŁUGOWO MIESZKANIOWE
- UK - TERENY KOMERCYJNE
- UKPn - TERENY KOMERCYJNE - NOWE
- U - TERENY USŁUG
- U+ - TERENY USŁUG SIECIOWYCH
- Ur - TERENY USŁUG SIECIOWYCH-NOWE
- URW - TERENY REKREACJI I WYPOCZYNKU
- Z - TERENY ZIELENI OGÓLNOODSTĘPNEJ URZĄDZONEJ
- Zn - TERENY ZIELENI NISKIEJ WYSOKIEJ
- ZL - TERENY ZIELENI LEŚNEJ
- ZLd - TERENY ZIELENI LEŚNEJ DOLESIEN
- ZR - TERENY ZIELENI REKULTYWOWANEJ
- ZO - TERENY PÓL OTWARTYCH
- RP - TERENY WÓD OTWARTYCH
- WO - CIEKI WODNE
- EN10KV - LINIE ELEKTRO-ENERGET. WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- STREFY BEZPIECZEŃSTWA LINII ELEKTRO-ENERGET.

**TERENY KOMUNIKACJI:**

- G - ULICE GŁÓWNE
- Z - ULICE ZBIORCZE
- L - ULICE LOKALNE
- D - ULICE DOJAZDOWE
- Dw - WEWNĘTRZNE ULICE DOJAZDOWE
- Kx - CIĄGI PIERZE I ŚCIEŻKI ROWEROWE
- KS - PARKINGI
- KK - LINIE KOLEJOWE

Przewidywany  
Rady Miejskiej w Gliwicach  
Stanisław Ogryzek

**OCHRONA KONSERWATORSKA:**

- KAPLICA
- KAPLICZKA OBSADZONA
- DROGI OBSADZONE
- MIEJSCA WYSTĘPOWANIA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH I ICH STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "W"
- POZOSTAŁOŚCI KAPLICZY BAROKOWEJ KRZYŻ PRZYDROŻNY
- GRANICA STREFY "OW"
- OBIEKTY POWSTAŁE PRZED 1945 R.
- PUNKTY WIDOKOWE

wykonano za pomocą programu MapInfo-Professional. S.C. Pracownia Urbanistyczna "PLAN"