

Uchwała Nr XLI/1010/2002
Rady Miejskiej w Gliwicach
z 10 października 2002 roku.

w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Gliwice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i 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) oraz art. 7, art. 18 ust. 2 pkt. 14, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami), na wniosek Zarządu Miasta Gliwice

RADA MIEJSKA W GLIWICACH

u c h w a l a

ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
GLIWICE DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W STARYCH GLIWICACH PO POŁUDNIOWEJ
STRONIE ULICY KOZIELSKIEJ

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

ROZDZIAŁ 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego zmianą planu oraz zakresu obowiązywania rysunków zmiany planu,

ROZDZIAŁ 2: Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych,

ROZDZIAŁ 3: Szczegółne 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 zmianą planu oraz zakresu obowiązywania rysunków zmiany planu.

§1

Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Gliwice zatwierdzonego Uchwałą Nr V/71/94 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 1 grudnia 1994 r. (Dz. Urz. Województwa Katowickiego Nr 15, poz. 161 z 16. 12. 1994 r.), dla obszaru położonego w Starych Gliwicach po południowej stronie ulicy Kozielskiej, która uwzględnia:

- a) zasady rozwoju funkcji mieszkaniowo -usługowych, mających znaczenie dla aktywizacji gospodarczej miasta oraz realizacji lokalnych i ponadlokalnych zadań publicznych,
- b) wymagania ochrony środowiska przyrodniczego oraz kształtowania krajobrazu, przy założeniu ekorozwoju jako podstawy ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów,
- c) poszanowanie prawa własności i ochronę interesu prawnego obywateli.

§2

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o której mowa w §1, regulowana 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. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) zmianie planu -należy przez to rozumieć ustalenia dla zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § I ust. I 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 i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
 - 4) rysunku zmiany planu -należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na mapie w skali 1:2000, który stanowi integralną część zmiany planu i jest załącznikiem graficznym Nr-1 do niniejszej Uchwały .
 - 5) rysunku pomocniczym -należy przez to rozumieć rysunek 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 terenu wyznaczonego na rysunku zmiany planu ciągłymi liniami rozgraniczającymi,
 - 7) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, na terenie wyznaczonym na rysunku zmiany planu I ciągłymi liniami rozgraniczającymi,
 - 8) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi,
 - 9) przestrzeniach pobocznych - 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 zmiany 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, zieleni urządzona i ogrody. Tereny, urządzenia i obiekty gdzie występują przestrzenie publiczne, przeznaczone są i między innymi służą dla realizacji celów publicznych.
 - 10) obszarze -należy przez to rozumieć obszar objęty zmianą planu.
 - 11) dojazdach nie wydzielonych -należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku zmiany planu ciągłymi i przerywanymi liniami rozgraniczającymi istniejące i konieczne do wykonania 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.

§3

- I. Granice obszaru objętego zmianą planu, określone są w rysunku zmiany planu w skali I: 1000.
2. Rysunek zmiany planu o którym mowa w ust. I obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika graficznego Nr 1.

§4

I. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są tereny o przeznaczeniu podstawowym wraz urządzeniami, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami wbudowanymi w parterze -MDW
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową -MNS.
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (szeregową, bliźniaczą, wolnostojącą) - MN.
- 4) usługi różne -UX,
- 5) usługi handlu -UH,
- 6) zieleń urządzone -ZU,
- 7) ogrody - ZD,
- 8) pola uprawne -RP,
- 9) pola uprawne, ogrody -RPO
- 10) wody otwarte-cieki wodne -w,
- 11) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia (EN1 110 kV) i jej strefa bezpieczeństwa,
- 12) linia elektroenergetyczna średniego napięcia (EN20kV),
- 13) gazociąg wysokiego ciśnienia i jego strefa bezpieczeństwa -Gzśr.500CNI, 6Mpa,
- 14) tereny urządzeń komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

L - ulice lokalne,

D - ulice dojazdowe,

Dw - ulice dojazdowe wewnętrzne,

Kx - ciągi piesze i rowerowe niezależne i w liniach rozgraniczających ulic.

1. W rysunku zmiany planu, który stanowi załącznik graficzny Nr-I do uchwały, obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie ciągłe obowiązujące, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie przerywane orientacyjne, które mogą być uściślone na etapie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projektu podziału terenu na działki. Linie przerywane nie mają charakteru obligatoryjnego. Stanowią tylko propozycje przeprowadzenia wewnętrznych ulic dojazdowych. Nie rozdzielają terenów o różnym przeznaczeniu oraz terenów w stosunku do których stosowane będą różne stawki służące do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia zmiany planu,
- 3) oznaczenia ciągów pieszych i rowerowych (Kx), określające ich orientacyjny przebieg niezależnie oraz w liniach rozgraniczających dróg i ulic. Przebiegi i rodzaj ścieżek, pozostają do uściślenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów,
- 4) przebieg sieci, które wymagają ustalenia stref bezpieczeństwa oraz lokalizacji urządzeń uzbrojenia terenów,
- 5) punkty widokowe,
- 6) symbole identyfikacyjne terenów i urządzeń o których mowa w § 4 ust.I. Dodanie do terenu oznaczonego symbolem MN, liter st (MN, st), oznacza, że w stosunku do tego terenu zostanie zastosowana procentowa stawka

służąca do naliczania jednorazowych opłat dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu. Wysokość stawki procentowej, określona jest w §23 uchwały.

2. Na terenach o których mowa w §4 ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie uzupełniające.

3. Tereny, o których mowa w §4 ust. 1, mogą być wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach uchwały.

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 terenów wód otwartych-cieków wodnych.

5. Rysunek pomocniczy w skali 1:1000 o nazwie: "zasady uzbrojenia terenu", dotyczy rozwoju gospodarki wodno-ściekowej i energetyki. Rysunek ten, jako załącznik graficzny Nr.2 do niniejszej uchwały-określa wyłącznie zasady uzbrojenia terenu i jako taki nie ustala szczegółowego przebiegu oraz usytuowania sieci i urządzeń.

6. Zasady uzbrojenia terenu, oznaczone są na rysunku pomocniczym Nr-2, symbolami:

Ww -zaopatrzenie w wodę,

Ks -odprowadzenie ścieków sanitarnych,

Kd -odprowadzenie ścieków deszczowych,

P- przepompownia ścieków,

EN 110kV -napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV ,

EN20kV -napowietrzne linie elektroenergetyczne 20kV, EK -kablone linie elektroenergetyczne 20 kV ,

Tr -rejon lokalizacji stacji transformatorowych,

Gz -gazociąg wysokiego ciśnienia,

Gn -zaopatrzenie w gaz poprzez gazociąg niskiego ciśnienia,

Co -zaopatrzenie w ciepło.

§ 5

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

§ 6

1. Zmiana planu uwzględnia stan własności. W ustaleniach zmiany planu regulowane są działania powodujące zmianę stanu istniejącego, poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania, przy uwzględnieniu szczególnych zasad ochrony środowiska.

2. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów, w tym podkładów mapowych - nie jest treścią ustaleń zmiany planu, lecz informacją o tym stanie.

Rozdział 2

Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych

§7

I. Ustalenia zmiany planu określonej w § I niniejszej uchwały w zakresie linii rozgraniczających i funkcji nie naruszają stanu istniejącego oraz projektowanego terenów o funkcjach publicznych, co w szczególności dotyczy linii rozgraniczających, projektowanej po wschodniej stronie obszaru objętego zmianą planu ulicy miejskiej.

2. Do przestrzeni publicznych przeznaczonych dla realizacji celów publicznych, położonych w obrębie obszaru objętego zmianą planu i wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, zalicza się:

- tereny usług różnych, usług handlu i terenów zieleni urządzonej: UX,UH i ZU,
- tereny ulic lokalnych: 01-LI/2.Kx, 02-LI/2,Kx, 03-LI/2.Kx, 04-LI/2,Kx, 05-LI/2,Kx, 06 LI/2,Kx,
- tereny ulic dojazdowych: 07-DI/2.Kx, 08-DI/2,Kx, 09DI/2Kx, OI0DI/2Kx, 011DI/2Kx, 012DI/2Kx, 013DI/2Kx, 014D1/2Kx, 015D1/2Kx, 016D1/2Kx, 017DI/2,Kx, 018DI/2,Kx, 019D1/2.Kx i Dw.
- tereny ścieżek rowerowych i pieszych: Kx.

3. Cele publiczne realizowane będą również na:

- 1) terenach MDW, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną z usługami wbudowanymi w parterze. Na terenach tych, w zależności od programu usług oraz sposobu zagospodarowania i wykorzystania terenu, wystąpią przestrzenie publiczne ogólnodostępne i dostępne dla mieszkańców danego zespołu mieszkaniowego.
- 2) terenie ZD, przeznaczonego pod ogrody, gdzie przebiegają gazociąg wysokiego ciśnienia i linia elektroenergetyczna oraz w zależności od sposobu zagospodarowania i wykorzystania terenu mogą wystąpić przestrzenie dostępne dla ogółu.

Rozdział 3

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

§ 8

1. Położenie obszaru objętego zmianą planu po zachodniej stronie zainwestowania miejskiego, na kierunku głównych wiatrów związanych z przewietrzaniem miasta, nakazuje utrzymanie jak największej ilości otwartych terenów zielonych.
2. W ramach otwartych terenów zielonych, szczególnej ochronie podlega zieleń przy ciekach wodnych.

§9

I. Do obszarów wspomagających główny układ przyrodniczy miasta, włącza się cieki wodne i tereny, dla których ustala się zakazy i ograniczenia dotyczące zabudowy, które oznaczone są na rysunku planu symbolami:

- 1) w- wody otwarte - cieki wodne,
- 2) ZU -tereny zieleni urządzonej
- 3) ZD -tereny ogrodów,
- 4) RP- tereny pól uprawnych,
- 5) RPO -tereny pól uprawnych, ogrodów

2. W zagospodarowaniu terenu ZD, należy uwzględnić uwarunkowania związane z otuliną "Lasu Dąbrowa" (proponowany do ochrony jako rezerwat przyrody), położonego po zachodniej stronie obszaru objętego zmianą planu.

3. Dodatkowe elementy układu przyrodniczego stanowić będzie zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej i usługowej.

§ 10

I. Uwzględniając potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, funkcjonowania zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz ustaleń zawartych w § 8 i § 9 określa się ogólne zakazy oraz zasady i nakazy dla całego obszaru objętego zmianą planu.

2. Zakazy obowiązują dla:

- 1) realizacji i użytkowania obiektów budowlanych i urządzeń, uciążliwych dla sąsiednich terenów,
 - 2) emisji zanieczyszczenia w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach ochrony środowiska (w tym dla zdrowia ludzi),
 - 2) wznoszenia obiektów usług komercyjnych wymagających urządzenia otwartych placów składowych oraz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej i stacji paliw,
 - 3) realizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej ustalonej wart. 10 ust. 1 pkt. I ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 4) gromadzenia odpadów za wyjątkiem wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, lub 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,
 - 5) składowania odpadów, w tym niebezpiecznych dla środowiska,
 - 6) prowadzenia gospodarki wodno ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód wglebnych i powierzchniowych,
 - 7) nieuzasadnionej likwidacji wysokiego drzewostanu,
 - 8) zabudowy otulin cieków wodnych, za wyjątkiem 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) obiekty i urządzenia dla obsługi ludności,
 - 3) rekreacyjno-wypoczynkowych.
5. Użytkowanie terenów, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów i urządzeń ma mieć miejsce w sposób nie powodujący szkodliwych oddziaływań tych obiektów i urządzeń dla środowiska i zdrowia ludzi.
6. W stosunku do cieków wodnych, ustala się zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków komunalnych i innych oraz ochronę brzegów.
7. Ustala się ograniczenie hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu sąsiedniego.
8. W okresie przejściowym, do czasu realizacji inwestycji, grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu. Z uwagi na wysokie klasy gruntów rolnych, wymagane jest zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi i wykorzystanie jej dla wzbogacenia wartości słabszych użytków rolnych lub w ramach rekultywacji terenów na cele rolnicze.

Rozdział 4

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

§ 11

1. Do objętych ochroną zalicza się:
- 1) cieków wodne oznaczone symbolem: w,
 - 2) nieujawnione stanowiska archeologiczne.
2. Ochrona cieków wodnych, polega na zakazie ich likwidacji, ochrona nieujawnionych stanowisk archeologicznych związana jest z odpowiednim nadzorem, szczególnie w przypadku prowadzenia głębokich robót ziemnych.

3. Dla ochrony wartości wynikających z jednorodnych cech architektonicznych wprowadza się nakaz budowy obiektów o podobnym charakterze oraz stosowanie wpisanych w krajobraz jednolitych przykryć dachowych.

§12

Do ogólnych warunków związanych z zagospodarowaniem terenów, a dotyczących odniesień w stosunku do zmiany planu o której mowa w § 1 zalicza się:

1. Ochronę systemu melioracji szczegółowej, tj. rowów otwartych i drenażu, a w przypadku jego naruszenia w czasie realizacji inwestycji - wykonanie przebudowy istniejących lub budowę nowych urządzeń. Działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń melioracyjnych, należy wykonywać w uzgodnieniu z administratorem tych urządzeń.
2. Zapewnienie nadzoru archeologicznego pracom ziemnym w okresie realizacji inwestycji.

Rozdział 5

Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 13

1. Tereny MDW - zabudowa wielorodzinna

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z urządzeniami towarzyszącymi, w tym wbudowane usługi i garaże oraz dojazdy i miejsca postojowe.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) garaże wielopoziomowe, bezpośrednio związane z zabudową mieszkaniową,
- b) urządzenia i sieci uzbrojenia związane z obsługą zagospodarowania terenu,
- c) zieleń urządzona (w tym osiedlowa i przydomowa) i elementy wypoczynkowo-rekreacyjne

3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową jako nieuciążliwą działalnością gospodarczą,

b) współczynnik trwałego zainwestowania terenu nie powinien przekraczać 70 % powierzchni działki, wliczając w to powierzchnie zabudowy, podjazdów, miejsc postojowych itp. pokryte nawierzchnią utwardzoną, przy czym co najmniej 20 % powierzchni terenu, należy przeznaczyć pod zieleń wypoczynkową lub użytkową z częściowym zadrzewieniem i zakrzewieniem działek,

c) na poszczególnych terenach budynki mogą być realizowane, jeżeli działki budowlane mają ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych, dojazd wiążący się z układem dróg oraz miejsca postojowe w ilości jednego miejsca postojowego na jedno mieszkanie i dwa miejsca postojowe na usługę,

d) forma architektoniczna budynków mieszkalnych powinna spełniać następujące wymagania:

(1) wysokość budynków, liczona od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może być większa niż 16,0 m.

Wysokość budynków oraz proporcje elewacji winny tworzyć kompozycyjne relacje wynikające z wzajemnych odległości, usytuowania na działce, kształtu bryły i ekspozycji w perspektywie z ciągów komunikacyjnych,

(2) preferowane jest wznoszenie dachów jako dwuspadowe symetryczne, z dopuszczeniem dachów czterospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci od 20 -45 stopni z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji,

(3) kolorystyka materiałów wykończeniowych w poszczególnych segmentach w kolorach jasnych, stonowanych - winna być zharmonizowana z kolorystyką całej pierzei,

e) dopuszcza się inną formę architektoniczną budynków pod warunkiem harmonijnego wkomponowania obiektu w skali zespołu lub ciągu ulicznego w pozostałe otoczenie, uwzględniając ich położenie i widoczność z sąsiednich ulic,

f) adaptacja pomieszczeń lub realizacja odrębnych obiektów usługowych ,jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, nie może powodować zmiany charakteru mieszkaniowej zabudowy i obniżenia jej estetyki.

Wymagane rozwiązania architektoniczne obiektów usługowych, gabarytem i formą nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej,

g) usługi mają być lokalizowane w parterach i na najniższych kondygnacjach budynków mieszkalnych,

h) wjazdy i obsługa strefy zabudowy od strony projektowanych ulic lokalnych: O IL 1/2,Kx, O2L1/2,Kx, O3L1/2,Kx, O4L1/2,Kx, ulic dojazdowych: O10D1/2.Kx, O14D1/2,Kx, O15D1/2,Kx oraz poprzez wewnętrzne ulice dojazdowe Dw,

i) linie rozgraniczające ulic i minimalne linie zabudowy, jak określono w § 20 niniejszej uchwały,

j) podziały terenów na poszczególne działki należy realizować w oparciu o ustalenia zawarte w § 21 niniejszej uchwały.

4) Zakazy:

a) realizacji usług, których uciążliwość może przekraczać granice działki projektowanej inwestycji oraz stwarzać uciążliwość wobec otoczenia i innych nieruchomości, w tym zakaz realizacji warsztatów, otwartych składów, hurtowni itp,

b) budowy kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej korzystających z bezpośredniego spalania węgla i koks,

c) użytkowania inwestycji bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,

d) budowy zespołu garaży boksowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych,

e) zabudowy usługowej wolnostojącej powyżej 20 % ogólnej powierzchni terenu,

f) ograniczenia powierzchni ogólnodostępnej „zieleni” poniżej 20% ogólnej powierzchni terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

2. Tereny MINS - zabudowa jednorodzinna szeregowa

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna skoncentrowana z urządzeniami towarzyszącymi, w tym garaże, dojazdy i miejsca postojowe oraz zieleń urządzona.

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) funkcja usługowa jako nieuciążliwa działalność gospodarcza możliwa do prowadzenia w budynku mieszkalnym (np. fryzjer, gabinet lekarski, kosmetyczka itp.);

b) urządzenia i sieci uzbrojenia związane z obsługą zagospodarowania terenu,

c) zieleń wypoczynkowa i elementy wypoczynkowo-rekreacyjne.

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne szeregowe,

b) dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub innej, pod warunkiem doboru formy architektonicznej i właściwego usytuowania budynków, a ilość tej zabudowy nie przekroczy 10 % zabudowy szeregowej,

c) współczynnik trwałego zainwestowania terenu działki nie powinien przekraczać 60 % ogólnej powierzchni działki, wliczając w to powierzchnie zabudowy, podjazdów, miejsc postojowych itp. pokryte nawierzchnią utwardzoną, przy czym co najmniej 30 % powierzchni działek należy przeznaczyć pod zieleń wypoczynkową lub użytkową z częściowym zadrzewieniem i zakrzewieniem działek,

d) składowanie odpadów stałych komunalnych do kontenerów. Dopuszcza się możliwość lokalizowania kontenerów przy granicy, wspólnie z sąsiadem, w formie obudowanych osłon wkomponowanych w ogrodzenie,

e) adaptacja pomieszczeń na usługi nie może powodować szkodliwych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska jak i nie może być uciążliwa dla sąsiadów oraz nie może powodować zmian charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki,

f) forma architektoniczna budynków mieszkalnych powinna spełniać następujące wymagania:

(1) wysokość budynków, liczona od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,0m.

Zróżnicowanie wysokości budynków oraz proporcje elewacji winny tworzyć kompozycyjne relacje wynikające z wzajemnych odległości, usytuowania na działce i ekspozycji w perspektywie z ciągów komunikacyjnych,

(2) preferuje się wznoszenie dachów jako dwuspadowe symetryczne, z dopuszczeniem dachów czterospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci od 20 -45 stopni z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji.

Dopuszcza się inną formę architektoniczną budynków pod warunkiem harmonijnego wkomponowania w pozostałe otoczenie uwzględniając ich położenie i widoczność z sąsiednich ulic,

(3) kolorystyka materiałów wykończeniowych w poszczególnych segmentach w kolorach jasnych, stonowanych i winna być zharmonizowana z kolorystyką całego segmentu, g) podział terenu na poszczególne działki może odbywać się po uprzednim opracowaniu koncepcji

h) dla ciągów trwałych ogrodzeń obowiązują następujące wymagania:

(1) lokalizowanie ogrodzeń bez przekraczania linii rozgraniczającej ulic,

(2) całkowita wysokość ogrodzeń powinna wynosi maksimum 1,60m, a cokół ogrodzenia maksimum 0,30m, nad terenem,

(3) nie dopuszcza się wznoszenia ogrodzeń w postaci pełnej.

i) wjazdy i obsługa strefy zabudowy jednorodzinnej, poprzez projektowane ulice lokalne: 01L1/2,Kx, 04L1/2,Kx, 06L1/2,Kx, poprzez ulice dojazdowe 011D1/2,Kx 012D1/2,Kx, 015D1/2,Kx i 017D1/2,Kx oraz poprzez wewnętrzne ulice dojazdowe Dw.

j) linie rozgraniczające ulic i minimalne linie zabudowy, jak określono w § 20 niniejszej uchwały, k) podziały terenów na poszczególne działki należy realizować w oparciu o ustalenia zawarte w § 21 niniejszej uchwały,

3) Zakazy:

a) realizacji usług, których uciążliwość może przekraczać granice działki projektowanej inwestycji oraz stwarzać uciążliwość wobec otoczenia i innych nieruchomości,

b) obniżania estetyki otoczenia poprzez zastosowanie formy zabudowy oraz niewłaściwego wykorzystywania terenu działki (np. składowanie różnych surowców czy urządzeń),

c) budowy kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej korzystających z bezpośredniego spalania węgla i koksu,

d) użytkowania inwestycji bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną, .

e) hodowli drobnego inwentarza i drobiu,

f) budowy zespołu garaży jednokondygnacyjnych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Tereny MN - zabudowa jednorodzinna (szeregowa, bliźniacza, wolnostojąca)

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z urządzeniami towarzyszącymi, w tym garaże, dojazdy i miejsca postojowe oraz zieleń urządzona.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) funkcja usługowa jako nieuciążliwa działalność gospodarcza możliwa do prowadzenia w budynku mieszkalnym (np. fryzjer, gabinet lekarski, kosmetyczka itp.),

b) urządzenia i sieci uzbrojenia związane z obsługą zagospodarowania terenu,

- e) zieleni wypoczynkowa i elementy wypoczynkowo-rekreacyjne.
- 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- budynki mieszkalne jednorodzinne: szeregowe, bliźniacze lub wolnostojące,
 - dopuszcza się realizację bez procentowego ustalenia formy zabudowy, pod warunkiem doboru formy architektonicznej i właściwego usytuowania budynków,
 - współczynnik trwałego zainwestowania terenu działki nie powinien przekraczać 60 % ogólnej powierzchni działki, wliczając w to powierzchnie zabudowy, podjazdów, miejsc postojowych itp. pokryte nawierzchnią utwardzoną, przy czym co najmniej 30 % powierzchni działek należy przeznaczyć pod zieleni wypoczynkową lub użytkową z częściowym zadrzewieniem i zakrzewieniem działek,
 - składowanie odpadów stałych komunalnych do kontenerów, przy dopuszczeniu lokalizowania kontenerów przy granicy, wspólnie z sąsiadem, w formie obudowanych osłon wkomponowanych w ogrodzenie,
 - adaptacja pomieszczeń na usługi nie może powodować szkodliwych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska, nie może być uciążliwa dla sąsiadów oraz nie może powodować zmian charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki,
 - forma architektoniczna budynków mieszkalnych powinna spełniać następujące wymagania:
 - wysokość budynków, liczona od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,0 m. Zróżnicowanie wysokości budynków oraz proporcje elewacji winny tworzyć kompozycyjne relacje wynikające z wzajemnych odległości, usytuowania na działce i ekspozycji w perspektywie z ciągów komunikacyjnych,
 - preferuje się wznoszenie dachów jako dwuspadowe symetryczne, z dopuszczeniem dachów czterospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci od 20 -45 stopni z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji. Dopuszcza się inną formę architektoniczną budynków pod warunkiem harmonijnego wkomponowania w pozostałe otoczenie uwzględniając ich położenie i widoczność z sąsiednich ulic,
 - kolorystyka materiałów wykończeniowych w poszczególnych segmentach w kolorach jasnych, stonowanych i winna być zharmonizowana z kolorystyką całego segmentu,
 - wjazdy i obsługa strefy zabudowy jednorodzinnej poprzez projektowane ulice lokalne: 01L1/2,Kx, 02L1/2,Kx, 03L1/2,Kx, 04L1/2,Kx, 05L1/2,Kx, 06L1/2,Kx, ulice dojazdowe: 07D1/2,Kx, 08 D1/2,Kx, 09D1/2,Kx, 010D1/2,Kx, 011D1/2,Kx, 012D1/2,Kx, 013D1/2,Kx, 014D1/2,Kx, 015D1/2,Kx, 016D1/2,Kx, 017D1/2,Kx i 018D1/2,Kx oraz wewnętrzne ulice dojazdowe Dw,
 - linie rozgraniczające ulic i minimalne linie zabudowy, jak określono w § 20 niniejszej uchwały,
 - podziały terenów na poszczególne działki należy realizować w oparciu o ustalenia zawarte w § 21 niniejszej uchwały.
- 4) Zakazy:
- realizacji usług, których uciążliwość może przekraczać granice działki projektowanej inwestycji oraz stwarzać uciążliwość wobec otoczenia i innych nieruchomości,
 - obniżania estetyki otoczenia poprzez zastosowanie formy zabudowy oraz niewłaściwego wykorzystywania terenu działki (np. składowanie różnych surowców czy urządzeń),
 - budowy kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej korzystających z bezpośredniego spalania węgla i koksu,
 - użytkowania inwestycji bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
 - hodowli drobnego inwentarza i drobiu.

§14

UX tereny usług różnych

- Przeznaczenie podstawowe
 - zabudowa usługowa z urządzeniami towarzyszącymi, w tym zabudowa pomocnicza, parkingi i dojazdy.
- Przeznaczenie uzupełniające:
 - zabudowa mieszkaniowa,
 - ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu,
 - zieleni urządzona.
- Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - usługi różne, centrotwórcze wolnostojące lub przy udziale wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Program usług dostosowany do potrzeb mieszkańców osiedla, w tym usługi o charakterze publicznym (jak: ochrona zdrowia, kultura, łączność, administracja)
 - zabudowa usługowa i mieszkaniowa o wysokości do 3,5 kondygnacji, do 16,0 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
 - zabudowa pomocnicza o wysokości do 2 kondygnacji, do 9,50 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
 - preferowane formy dachów: symetryczne dwuspadowe bądź czterospadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych. Zalecany kąt pochylenia połaci dachowych budynków usługowych 30-45°, budynków gospodarczych 15-35°,
 - dopuszcza się zastosowanie innych pochyleń połaci dachowych aniżeli preferowane i zalecane w pkt. d), pod warunkiem zachowania jednorodności rozwiązań w skali zespołu lub ciągu drogowego,
 - połączenie komunikacyjne i obsługa w zakresie uzbrojenia, poprzez ulice lokalne: 01LI/2,Kx, 06LI/2,Kx, ulicę dojazdową 015D1/2,Kx oraz wewnętrzne ulice dojazdowe Dw,
 - z uwagi na ekspozycję, wymagane szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne obiektów usługowych i towarzyszących,
 - realizacja usług, wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki. i) linie

rozgraniczające ulic i minimalne linie zabudowy, jak określono w § 20 niniejszej uchwały,
j) podziały terenów na poszczególne działki należy realizować w oparciu o ustalenia zawarte w § 21 niniejszej uchwały,

4) Zakazy:

- a) zabudowa obiektami kubaturowymi, powyżej 55% ogólnej powierzchni terenu.
- b) użytkowanie obiektów kubaturowych bez uprzedniego uzbrojenia terenu, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
- c) realizacja obiektów bez zapewnienia dojazdów i miejsc postojowych.

§15

UH - tereny usług handlu

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa, z urządzeniami towarzyszącymi, w tym zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich), parkingi i dojazdy.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu,
- b) zieleni urządzonej.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) usługi handlu, wolnostojące,
 - b) zabudowa usługowa o wysokości do 2,5 kondygnacji, do 11,0 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
 - c) zabudowa gospodarcza o wysokości do 1,5 kondygnacji, do 6,50 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
 - d) preferowane formy dachów: symetryczne dwuspadowe bądź czterospadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych. Zalecany kąt pochylenia połaci dachowych budynków usługowych 30-45°, budynków gospodarczych 15-35°,
 - e) dopuszcza się zastosowanie innych pochyłeń połaci dachowych aniżeli preferowane i zalecane w pkt. d), pod warunkiem zachowania jednorodności rozwiązań w skali zespołu lub ciągu drogowego,
 - f) połączenie komunikacyjne i obsługa w zakresie uzbrojenia, poprzez ulice lokalne: 01L1/2,Kx, 06L1/2,Kx, ulicę dojazdową 015D1/2,Kx oraz wewnętrzne ulice dojazdowe Dw,
 - g) linie rozgraniczające ulic i minimalne linie zabudowy, jak określono w § 20 niniejszej uchwały,
 - h) podziały terenów na poszczególne działki należy realizować w oparciu o ustalenia zawarte w § 21 niniejszej uchwały,
 - i) z uwagi na ekspozycję, wymagane szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne obiektów usługowych i towarzyszących,
 - j) realizacja usług, wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki.
- 4) Zakazy:
- a) zabudowa obiektami kubaturowymi, powyżej 60% ogólnej powierzchni terenu.
 - b) użytkowanie obiektów kubaturowych bez uprzedniego uzbrojenia terenu, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
 - c) realizacja obiektów bez zapewnienia dojazdów.

§16

Tereny: ZU

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zieleni urządzonej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,
- b) ciągi i urządzenia uzbrojenia.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) realizacja w rejonie ulic: 01L1/2,Kx, 010D1/2,Kx i 013D1/2,Kx, urządzeń rekreacji i wypoczynku, b) przeprowadzenie ciągu pieszego i ścieżki rowerowej,
- c) ochrona brzegów cieków wodnych,
- d) linie rozgraniczające ulic i minimalne linie zabudowy, jak określono w § 20 niniejszej uchwały,

4) Zakazy:

- a) zabudowa obiektami kubaturowymi,
- b) zrzut nieczyszczonych ścieków,
- c) likwidacja terenów zielonych.

§17

ZD -Tereny ogrodów

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) ogrody działkowe,
- b) ogrody rekreacyjne.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa altanowa, domki rekreacyjne i zabudowa gospodarcza za wyjątkiem inwentarskich.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) prowadzenie zorganizowanego składowania odpadów do kontenerów przy uwzględnieniu segregacji odpadów na wyznaczonych placach gospodarczych.
- b) w zagospodarowaniu ogrodów należy uwzględnić uwarunkowania związane z otuliną, przylegającego od zachodniej strony "Lasu Dąbrowa" oraz przebiegi i strefy bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia i projektowanej linii elektroenergetycznej 110kV,
- c) zabudowa altanowa i domki rekreacyjne, jednokondygnacyjne o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50,0 m².
- d) przekrycia jednolitymi symetrycznymi dachami o kącie pochylenia połaci dachowych 15 -30 %.
- e) zabudowa altanowa, usługowa i domków rekreacyjnych o wysokości 1,5 kondygnacji -do 7,0 ID, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu. Zaleca się przykrycia jednolitymi symetrycznymi dachami, o kącie pochylenia połaci dachowych 15-30%,
- f) dostępność komunikacyjna i uzbrojenia terenu od strony ulicy lokalnej 02L1/2,Kx oraz ulic dojazdowych: 019D1/2,Kx i Dw,
- g) linie rozgraniczające ulic i minimalne linie zabudowy, jak określono w § 20 niniejszej uchwały,
- h) podziały terenów na poszczególne działki należy realizować w oparciu o przepisy szczególne dotyczące ogrodów działkowych, a w przypadku działek rekreacyjnych w oparciu o ustalenia podane w §21 ust. 10 niniejszej uchwały,
- i) zabudowa nie związana z pracowniczymi ogrodami działkowymi, pod warunkiem nie przekroczenia w przylegających do siebie konturach powierzchni 0,49 ha gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej.
- 4) Zakazy:
- a) gromadzenia i składowania materiałów przyczyniających się do nieestetycznego wyglądu terenu oraz hodowli zwierząt stwarzających uciążliwość dla środowiska., w tym dla sąsiadów,
- b) zabudowa obiektami kubaturowymi na terenie położonym pomiędzy wschodnią granicą strefy bezpieczeństwa gazociągu wysokoprężnego, a zachodnią granicą sporządzenia zmiany planu (otulina "Lasu Dąbrowa").

§18

RP -Tereny upraw rolnych

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
- a) tereny uprawnych rolnych.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
- a) obiekty i sieci uzbrojenia terenu,
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) utrzymanie istniejących użytków rolnych,
- b) w części terenu RP położonego pod linią elektroenergetyczną 110kV i w strefie bezpieczeństwa tej linii, ograniczenie sposobu zagospodarowania i użytkowania w oparciu o przepisy związane z utrzymaniem i eksploatacją linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.,
- c) obsługa komunikacyjna od strony ulic: 07L1/2,Kx, 08L1/2,Kx i nie wydzielonych na rysunku zmiany planu dróg dojazdowych z dopuszczeniem realizację ulic dojazdowych dla obsługi terenów MNst -pod warunkiem nie przekroczenia w przylegających do siebie konturach powierzchni 0,49 ha gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej i powierzchni 0,99 ha gruntów IV klasy bonitacyjnej.
- 4) Zakazy:
- a) nawożenie i uprawy, negatywnie oddziaływujące na ciek wodny i tereny mieszkaniowe.

RPO -Tereny upraw rolnych, ogrodów.

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
- a) tereny pól uprawnych, ogrodów,
- b) systemowe sieci uzbrojenia terenu.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
- a) lokalne obiekty i sieci uzbrojenia terenu.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) użytki rolne -ogrody nad gazociągiem wysokiego ciśnienia., pod linią elektroenergetyczną 110kV oraz w strefach bezpieczeństwa tego gazociągu i tej linii,
- b) zagospodarowanie i użytkowanie terenu (w tym ograniczenia) w dostosowaniu do przepisów dotyczących sieci gazowych i linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
- c) dopuszcza się łączenie terenów RPO z terenami MN, st -dla poszerzenia zieleni związanej z zabudową mieszkaniową, w tym ogrody i plantacje,
- d) obsługa komunikacyjna od strony ulic: 07D1/2,Kx, 08D1/2,Kx i Dw oraz nie wydzielonych na rysunku zmiany planu dróg dojazdowych.
- 4) Zakazy:
- a) nawożenie i uprawy, negatywnie oddziaływujące na ciek wodny i tereny mieszkaniowe,
- b) zagospodarowanie i prowadzenie działalności ograniczających utrzymanie i użytkowanie gazociągu wysokiego ciśnienia i linii elektroenergetycznej.

§19

w - Tereny wód otwartych - ciek wodne

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) wody otwarte - ciek wodne

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) odprowadzanie wód deszczowych,

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie istniejących cieków wodnych, i ochrona ich brzegów 4) Zakazy:

a) zabudowa obiektami kubaturowymi,

b) zrzut nieoczyszczonych ścieków.

§20

Tereny grupy "O" -komunikacja 1.

Ulice lokalne:

01-LI/2,Kx

1) Przeznaczenie podstawowe

a) ulica lokalna.

2) Przeznaczenie uzupełniające: a) ciągi piesze i rowerowe oraz uzbrojenie terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających -20, 0 m,

b) przeprowadzenie obustronnych chodników, ścieżki rowerowej oraz ciągów uzbrojenia terenu,

c) kształtowanie ulicy jako reprezentacyjnej w skali osiedla z obsadzeniem drzewami,

d) zatoki postojowe przy przystankach autobusowych,

e) skrzyżowanie z ulicami: 04L1/2,KX i 010D1/2,Kx w formie ronda.

4) Zakazy:

a) zabudowa bliżej niż 6,0 m, licząc od linii rozgraniczających ulicy,

b) zmniejszenie linii rozgraniczających.

02-LI/2, 03-LI/2,Kx, 04-LI/2,Kx, 05-LI/2,Kx

1) Przeznaczenie podstawowe

a) ulice lokalne.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi piesze i rowerowe oraz uzbrojenie terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m.

b) minimalna linia zabudowy 5,0 m, licząc od linii rozgraniczających poszczególnych ulic.

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

4) Zakazy:

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

06-LI/2,Kx

1) Przeznaczenie podstawowe

a) ulica lokalna.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi piesze i rowerowe oraz uzbrojenie terenu,

b) ciek wodny.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających -35,0 m.

b) przeprowadzenie obustronnych chodników, ścieżki rowerowej oraz ciągów uzbrojenia terenu,

c) kształtowanie ulicy jako reprezentacyjnej w skali osiedla z obsadzeniem drzewami,

d) utrzymanie istniejącego cieku wodnego

4) Zakazy:

a) zabudowa bliżej niż 5,0 m, licząc od linii rozgraniczających,

b) zmniejszenie linii rozgraniczających,

c) likwidacja cieku wodnego.

2. Ulice dojazdowe:

07DI/2,Kx, 08DI/2,Kx, 09DI/2Kx, 010DI/2Kx, 011DI/2Kx, 012DI/2Kx, 013DI/2Kx, 014DI/2Kx, 015DI/2Kx,

016DI/2Kx, 017DI/2Kx, 018DI/2Kx i 019DI/2Kx,

1) Przeznaczenie podstawowe

a) ulice dojazdowe.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi piesze i rowerowe oraz uzbrojenie terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: a) minimalne szerokości w liniach rozgraniczających -12,0 m.

Przy terenach MN,st, RP i RPO dopuszcza się zmniejszenie linii rozgraniczających do 10,0m,

b) przeprowadzenie chodników, ścieżki rowerowej oraz ciągów uzbrojenia terenu, obsadzenia drzewami.

4) Zakazy:

a) zabudowa bliżej aniżeli 5,0 m, licząc od linii rozgraniczających poszczególnych ulic.

3. Wewnętrzne ulice osiedlowe -ścieżki rowerowe i piesze:

Dw -wewnętrzne ulice osiedlowe dojazdowe o szerokości min. 10,0 m. W ramach pasów ulicznych, przeprowadzenie ciągów uzbrojenia terenu, chodników i ścieżek rowerowych oraz obsadzenia drzewami.

Minimalna odległość nowej zabudowy: 5,0 m, licząc od linii rozgraniczających poszczególnych ulic.

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

Rozdział 6

Zasady i warunki podziału terenów na działki

§21

1. Podziały terenów na różnego rodzaju działki budowlane mogą być dokonywane przy spełnieniu następujących warunków:

1) jeżeli wydzielenie działek związane jest z nieruchomościami różnych właścicieli, wówczas wydzielenie następuje na zgodny wniosek zainteresowanych właścicieli nieruchomości,

2) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem ulicy oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie następuje przy uwzględnieniu tych warunków.

2. Dokonywanie podziałów o których mowa w ust. 1, wymaga również stosowania przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami oraz ochrony przeciwpożarowej.

3. Podziały terenów na poszczególne działki mogą 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.

4. Podziały terenów oznaczonych symbolami: MDW, MNS, MN i XV w dostosowaniu do położenia w stosunku do projektowanych ulic lokalnych: 01-LI/2,Kx, 02-LI/2,Kx, 03-LI/2,Kx, 04-LI/2,Kx, 05-LI/2,Kx, 06-LI/2,Kx oraz ulic dojazdowych: 07-DI/2,Kx, 08-DI/2,Kx 09DI/2Kx, 010DI/2Kx, 011DI/2Kx, 012DI/2,Kx, 013DI/2,Kx, 014DI/2,Kx, 015DI/2Kx, 016DI/2,Kx, 017DI/2,Kx i 018DI/2Kx.

5. Minimalne wielkości działek dla zabudowy jednorodzinnej:

-200 m² dla zabudowy zwartej,

-300 m² dla zabudowy bliźniaczej,

-400 m² dla zabudowy wolnostojącej.

Dla zabudowy usługowej powierzchnia działek powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni oraz umożliwić kształtowanie zabudowy w formie dostosowanej do skali osiedla i położenia w stosunku do sąsiedniej zabudowy.

6. Szerokość działek budowlanych mieszkaniowych przeznaczonych do zabudowy szeregowej powinna wynosić nie mniej niż 8,0 m, dla bliźniaczej nie mniej 24,0m tj. 2 x 12,0m, a dla wolnostojącej, nie mniej niż 18,0 m.

7. Udostępnienie do realizacji terenów: MNS i MN, wymaga realizacji wewnętrznych ulic dojazdowych (Dw) o szerokości min. 10,0 m. dla połączenia działek budowlanych z ulicami lokalnymi oraz ulicami dojazdowymi. W przypadku zastosowania sięgaczy, zakończenie ich z uwagi na zabezpieczenie przeciwpożarowe placami manewrowymi o pow. min. 200 m².

8. Podziały terenów MMN,st na zasadzie przekształceń własnościowych, poprzez łączenie istniejących wąskich działek, z zapewnieniem dojazdu od strony ulicy Dw projektowanej po północnej stronie tych terenów wzdłuż cieków wodnych (przejazdy przez pierwszą linię zabudowy) oraz od strony ulic 07DI/2,Kx i 08DI/2,Kx. Dopuszcza się realizację dojazdów nie wydzielonych w rysunku zmiany planu wzdłuż południowej granicy terenów MN,st i RPO w powiązaniu z ulicami 07DI/2,Kx i 08DI/2,Kx.

9. Podziały terenu oznaczonego symbolem: ZD w dostosowaniu do położenia w stosunku do projektowanej ulicy lokalnej 02-LI/2,Kx oraz ulic dojazdowych 019DI/2Kx i Ow. Wielkość działek w przypadku ogrodów działkowych zgodnie przepisami szczególnymi, które dotyczą ogrodów działkowych. Działki rekreacyjne o powierzchni od 300m²- do 500m². Dopuszcza się powiększenie lub zmniejszenie powierzchni działek z uwagi na konieczność dostosowania zagospodarowania i wykorzystania terenu do przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia i linii elektroenergetycznej 110kV oraz stref bezpieczeństwa tych sieci. Zaleca się wykorzystanie stref bezpieczeństwa gazociągu i linii elektroenergetycznej, pod komunikację wewnętrzną (w tym parkingi) oraz ozdobną zielenią niską.

Rozdział 7

Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenu

§ 22

I. Ustala się, że tereny oznaczone symbolami: MMDW, MNS, MN, UX, UH i ZD, będą obsługiwane infrastrukturą techniczną w zakresie:

1) zaopatrzenia w wodę z wodociągów miejskich od strony ul. Kozielskiej i ul. Żabińskiego, poprzez budowę układu pierścieniowego, nawiązującego do projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych. Przy projektowaniu sieci wodociągowej i 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 wspólnego miejsca, skąd odprowadzane będą do istniejącego kolektora w rejonie ul. Żabińskiego i dalej do miejskiej oczyszczalni ścieków,

3) odprowadzania ścieków deszczowych, siecią kanalizacji deszczowej odprowadzającej ścieki deszczowe (po ich oczyszczeniu) do istniejącej kanalizacji miejskiej Ø 800 mm, w ul. Wiejskiej oraz Ø 1000 mm, w ul.

Żabińskiego, skanalizowanych rowów wzdłuż ul. Kozielskiej (Fi 400 mm) i ul. Wiejskiej (Fi 1000 mm) oraz do odbiorników naturalnych jakie stanowią istniejące ciekły wodne w rejonie osiedla,

4) zaopatrzenia w energię elektryczną, poprzez dwustronne linie elektroenergetyczne 20 kV, od strony ul. Kozielskiej i od strony południowej z warunkiem utrzymania ciągłości istniejącej linii 20kV relacji Ostropa-Stare Gliwice oraz z koniecznością realizacji stacji transformatorowych o ilości i mocy dostosowanej do wymagań odbiorców. Lokalizacja stacji w terenach MDW, MNS, MN, XV i ZU z zapewnieniem dojazdu od strony ulic lokalnych i dojazdowych. W obrębie osiedla linie elektroenergetyczne 20kV, ułożone pod ziemią. Przełożenie istniejącej linii napowietrznej 20kV w obrębie ulicy 08DI/2,Kx, z zaleceniem ułożenia linii pod ziemią (w liniach rozgraniczających ulicy) na odcinku prowadzącym wzdłuż terenów mieszkaniowych. Rozprowadzenie sieci niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic lub wzdłuż ulic z wejściem na tereny posesji. Zmiana trasy linii elektroenergetycznych 20 kV i 110 kV, warunki techniczne i dokumentacja przebudowy tych linii, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów oraz w uzgodnieniu z właściwymi służbami Zakładów Energetycznych,

5) zaopatrzenia w gaz z istniejącej położonej po północnej stronie obszaru objętego zmianą planu stacji redukcyjno-pomiarowej, poprzez gazociąg wylotowy (niskiego ciśnienia) o średnicy Ø 300 lub gazociągów średniego ciśnienia. Gazyfikacja obszaru objętego zmianą planu nastąpi po spełnieniu techniczno-ekonomicznych warunków podłączenia. Przyszłościowa gazyfikacja obszaru uwarunkowana jest opracowaniem koncepcji gazyfikacji (części technicznej i ekonomicznej) w oparciu o zgłoszone potrzeby potencjalnych odbiorców gazu. W zmianie planu uwzględnia się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia (150,0 relacji Sobiszowice-Zdzieszowice CN 1,6 MPa oraz strefę bezpieczeństwa wymaganą dla istniejących gazociągów i urządzeń gazowniczych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14. 11. 1995 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U.Nr.139 z dnia 07.12.1995 r.). W zagospodarowaniu terenów, przy realizacji nowych sieci i urządzeń (w tym remonty i przełożenia istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia), należy uwzględniać przepisy określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 30. 07. 2001 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U.Nr.97 z 2001 r. poz. 1055), z uwzględnieniem zmian tych rozporządzeń,

6) zaopatrzenia w energię ciepłą z systemu PEC od strony ul. Kozielskiej. Do czasu realizacji systemu w skali osiedla, dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł przy zastosowaniu czystych nośników energii, 7) telekomunikacja w systemie centrali "Gliwice-Północ" lub innych operatorów, poprzez szafy telekomunikacyjne ONU.

2. Gospodarka wodno-ściekowa uwarunkowana jest spełnieniem sanitarnych wymogów ochrony podziemnego zbiornika wody pitnej oraz ochrony cieków wodnych.

3. Na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się zmiany przebiegu istniejących oraz lokalizację nowych nie uwidocznionych w rysunkach zmiany 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. Ustalenie to nie dotyczy sieci i urządzeń, wymagających ustanowienia stref bezpieczeństwa tj. gazociągu wysokiego ciśnienia i linii elektroenergetycznej 110 kV. Przesunięcie przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia i linii elektroenergetycznej 110 kV i ich stref bezpieczeństwa lub stref kontrolowanych poza ustalone na rysunku zmiany planu lub na tereny sąsiednie, może być dokonane wyłącznie w trybie zmiany planu miejscowego. Dopuszcza się zmniejszenie stref bezpieczeństwa (odległości zabudowy i sposobu zagospodarowania), w przypadku zmiany przepisów szczególnych.

4. Podane w § 22 ust. 1 ustalenia dotyczące obsługi terenu w poszczególne media, określają wyłącznie zasady uzbrojenia terenu i jako takie nie stanowią szczegółowego, ustalonego jako prawo miejscowe programu. Szczegółowe programy (w tym przebiegi i średnice sieci), pozostają do określenia w projektach budowlanych i do ustalenia w decyzjach pozwolenia na budowę. Warunkiem zgodności inwestycji z zakresu uzbrojenia terenu z niniejszą zmianą planu, jest utrzymanie zasad (w tym kierunków) uzbrojenia terenu określonych w uchwale, z uwzględnieniem ustaleń podanych w § 22 ust. 4 uchwały.

Rozdział 8

Przepisy końcowe i przejściowe

§ 23

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 symbolem MN,st.

3. Dla nieruchomości znajdujących się w obrębie pozostałych terenów, ustala się 0% stawkę.

§ 24

Dla terenu objętego zmianą planu, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej

w Gliwicach jak podano w § 1 niniejszej uchwały.

§ 25

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 26

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

§ 27

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Gliwice.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Gliwicach
Zdzisław Goliszewski

Załącznik

