

DRUK NR  
688

PROJEKT

Nr korespondencji SOD UM 520921.2017  
Urząd Miejski w Gliwicach  
Sekretariat Biura Prezydenta i Rady Miasta

data wpływu 25. 08. 2017

UM. ....

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA GLIWICE

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego pomiędzy Aleją Jana Nowaka-Jeziorańskiego, ul. Portową i ul. Starogliwicką.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, tekst jednolity z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, tekst jednolity) na wniosek Prezydenta Miasta Gliwice

Rada Miasta Gliwice

po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice”, które zostało przyjęte uchwałą Nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 17 grudnia 2009 roku

u c h w a ł a, co następuje:

### **Rozdział 1** **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Granice obszaru objętego planem obejmują teren pomiędzy Aleją Jana Nowaka-Jeziorańskiego, ul. Portową i ul. Starogliwicką oraz niewielki teren zlokalizowany po południowej stronie Alei Jana Nowaka-Jeziorańskiego w rejonie ul. Zabińskiego i określone są na rysunku planu w skali 1:2000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.


3. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony przyrody - ze względu na brak prawnych form ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące ustalenia planu:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) symbole terenów,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) strefy "W" ochrony archeologicznej,
- f) granice GZWP nr 330 Zbiornik Gliwice,

- 
- g) obiekty o wartościach zabytkowych wskazane do ochrony w planie miejscowym,
  - h) obszary "ZZ-100" szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo przewyższenia Q1%,
  - i) obszary "ZZ-10" szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo przewyższenia Q10%,
  - j) strefa 5 km od lotniska;

2) oznaczenia informacyjne:

- a) stanowisko archeologiczne wraz z numerem, wpisane do rejestru zabytków,
- b) linia elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV - istniejąca,
- c) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN200/100 - istniejący,
- d) granice własności, numery działek,
- e) nazwy ulic,
- f) powierzchnie terenów w hektarach.

**§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach, jest mowa o:**

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 2) **terenie mieszkaniowo-usługowym o niskiej intensywności** - należy przez to rozumieć teren, na którym funkcje mieszkaniowa i usługowa mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach;
- 3) **terenie produkcyjno-usługowym lub terenie usługowo-produkcyjnym** - należy przez to rozumieć teren, na którym funkcje produkcyjna i usługowa mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenów nie przeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone odpowiednio na działce budowlanej lub terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego, dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2;
- 7) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojące, związane z gruntem urządzenia reklamowe lub urządzenia reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną, a także banery i tablice reklamowe na ścianach budynków i innych obiektach budowlanych, służące prezentacji reklamy w jakiegokolwiek postaci;
- 8) **nośniku reklamowym świetlnym** - należy przez to rozumieć reklamy wykorzystujące diody świetlne, w szczególności LED, a także telebimy, ekrany plazmowe, wyświetlacze i neony - z wyłączeniem reklam oświetlanych i podświetlanych światłem zewnętrznym;
- 9) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, usług produkcyjnych, warsztatów, obiektów obsługi pojazdów (w tym stacji paliw), oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;
- 10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków,

b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami - mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

### § 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) **P/U** - tereny produkcyjno-usługowe;
- 2) **U/P** - tereny usługowo-produkcyjne;
- 3) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 4) **MN/U** - tereny mieszkaniowo-usługowe o niskiej intensywności;
- 5) **ZNW** - tereny zieleni niskiej i wysokiej;
- 6) **R** - tereny rolnicze;
- 7) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) **KSp** - tereny parkingów terenowych;
- 9) **KDGP** - tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego;
- 10) **KDG** - tereny dróg głównych;
- 11) **KDZ** - tereny dróg zbiorczych;
- 12) **KK** - tereny komunikacji kolejowej;
- 13) **IT-K** - tereny infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków;
- 14) **WPZ** - tereny wielopoziomowego zagospodarowania.

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne**

### § 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 45 m, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 2) wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) podziemnych elementów zagospodarowania terenu oraz elementów o wysokości do 0,5 m ponad poziom terenu,
  - b) dociepleń, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń, wejść i elementów odwodnienia dachu, wykraczających do 0,8 m poza zewnętrzną powierzchnię ściany budynku,
  - c) podjazdów dla niepełnosprawnych oraz schodów zewnętrznych;
- 3) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej na wszystkich terenach;
- 4) na terenach **P/U**, **U/P**, **MN/U** i **U**, z zastrzeżeniem szczegółowych ustaleń planu, dopuszcza się:
  - a) lokalizację:
    - dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, ciągów pieszych lub dróg rowerowych,
    - budynków gospodarczych, budynków pomocniczych, garaży,
    - zieleni towarzyszącej,
    - obiektów małej architektury,
    - terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
    - sztyldów,
  - b) realizację kondygnacji podziemnych;

- 5) dla istniejącej zabudowy o wskaźnikach i parametrach przekraczających określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych wskaźników i parametrów, o ile zapisy planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 6) dopuszcza się przebudowę, a także rozbudowę i nadbudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków o przeznaczeniu innym niż podstawowe, przy zachowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania określonych dla terenu, na którym się znajdują, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) na terenach ZNW dopuszcza się tylko przebudowę istniejących budynków.

**§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz terenów: 1P/U, 1U/P i 1IT-K;
- 2) zakazuje się prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) obszar planu w części znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 Zbiornik Gliwice;
- 4) cały obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach złoża węgla kamiennego Gliwice 337 WK;
- 5) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach obszarów "ZZ-100" i "ZZ-10" szczególnego zagrożenia powodzią, zaznaczonych na rysunku planu, na których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami ustawy "Prawo wodne";
- 6) w strefie 5 km od lotniska, oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

**§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na obszarze planu znajduje się udokumentowane stanowisko archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków, chronione na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oznaczone na rysunku planu:

Miejscowość, Adres	Nr obszaru AZP/ Numer stanowiska AZP	Nr stanowiska w obrębie miejscowości	Typ stanowiska	Numer rejestru zabytków	Przynależność chronologiczna, kulturowa
Gliwice ul. Starogliwicka 99	97 - 44 AZP 42	6	Osada kultury łużyckiej	A/1645/97	epoka brązu/wczesna epoka żelaza lub wczesna epoka żelaza

- 2) Wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się na obszarze planu:

Miejscowość	Nr obszaru AZP/ Numer stanowiska AZP	Nr stanowiska w obrębie miejscowości	Typ stanowiska	Przynależność chronologiczna, kulturowa
Gliwice - Niepaszyce	97 - 44 AZP 3	3	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
Gliwice	97 - 44 AZP 7	2	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
Gliwice	97 - 44 AZP 8	3	śląd osadnictwa	średniowiecze XIV w.
Gliwice	97 - 44 AZP 10	5	śląd osadnictwa	średniowiecze XIV - XV w.
Gliwice -	97 - 44	1	śląd osadnictwa	neolit

Szobiszowice	AZP 29			
Gliwice - Szobiszowice	97 - 44 AZP30	2	1. obozowisko 2. obozowisko 3. ślad osadnictwa	1. paleolit schyłkowy 2. mezolit 3. średniowiecze
Gliwice - Szobiszowice	97 - 44 AZP31	3	1. obozowisko 2. obozowisko	1. paleolit schyłkowy 2. mezolit
Gliwice - Szobiszowice	97 - 44 AZP32	4	obozowisko	mezolit

- 3) dla ochrony zabytków archeologicznych, wokół stanowisk o których mowa w pkt. 2 wyznacza się granicę strefy "W" ochrony archeologicznej;
- 4) dla ochrony nowoodkrytych zabytków archeologicznych ustala się granicę strefy "OW" obserwacji archeologicznej, która obejmuje cały obszar planu;
- 5) w obrębie stref "W" i "OW", dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 6) wyznacza się obiekt o wartościach zabytkowych, wskazany do ochrony w planie miejscowym i oznacza na rysunku planu, zgodnie z poniższym wykazem:

L.p.	Adres	Rodzaj obiektu	wiek	styl
1.	ul. T. Edisona 16	Muzeum Technik Sanitarnych (teren Centralnej Oczyszczalni Ścieków w Gliwicach)	początek XX w.	bezstylowy (arch. przemysłowa)

- 7) dla obiektu o wartościach zabytkowych, o którym mowa w pkt 6 ustala się:
  - a) zachowanie gabarytów budynku, w tym wysokości, kątów nachylenia połaci dachów, szerokości elewacji frontowych, z dopuszczeniem przebudowy i remontu,
  - b) zachowanie wyglądu elewacji budynków, w tym podziałów architektonicznych, rytmu otworów okiennych i drzwiowych, z dopuszczeniem przebudowy wnek okiennych na drzwiowe w parterach budynków,
  - c) stosowanie barwy elewacji odtwarzającej kolorystykę oryginalną, a także materiały wykończeniowe nawiązujące do oryginalnych (tynk, dachówka ceramiczna, cegła),
  - d) zachowanie elementów wykończenia, w szczególności detalu architektonicznego, wymiarów i podziałów stolarki okiennej, szerokości profili okiennych, w tym również w sytuacji wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.

**§ 7. Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) następujące tereny ustala się jako przestrzenie publiczne:
  - a) tereny dróg publicznych: **KDGP, KDG, KDZ,**
  - b) tereny wielopoziomowego zagospodarowania: **1WPZ, 2WPZ, 3WPZ, 4WPZ, 5WPZ,**
  - c) tereny parkingów terenowych **KSp;**
- 3) dla terenów wymienionych w pkt 2 obowiązują wymagania dotyczące zasad zagospodarowania oraz umieszczania nośników reklamowych, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów .

**§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> dla terenu **1MN/U**,
  - b) 500 m<sup>2</sup> dla terenów **1P/U, 1U/P, 2U/P, 1U, 2U**,
  - c) 2 m<sup>2</sup> dla uzbrojenia terenu;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 20 m dla terenu **1MN/U**,
  - b) 10 m dla terenów **1P/U, 1U/P, 2U/P, 1U, 2U**,
  - c) 1 m dla uzbrojenia terenu;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

**§ 9. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:
  - a) drogi główne ruchu przyspieszonego **KDGP** - fragment al. J. Nowaka-Jeziorańskiego znajdującej się częściowo poza granicami planu,
  - b) droga główna ruchu przyspieszonego, teren wód powierzchniowych **4WPZ** - przeprawa mostowa al. J. Nowaka-Jeziorańskiego nad rz. Kłodnicą,
  - c) drogi główne ruchu przyspieszonego, drogi główne **1WPZ, 2WPZ, 3WPZ** - wiadukty drogowe al. J. Nowaka-Jeziorańskiego nad ul. Starogliwicką, ul. T. Edisona, ul. Portową,
  - d) drogi główne **KDG** - ul. Tomasz Edisona, ul. Łąbedzka oraz ul. Starogliwicka i ul. Portowa, znajdujące się częściowo poza granicami planu,
  - e) droga główna, wody powierzchniowe śródlądowe **5WPZ**- przeprawa mostowa ul. T. Edisona nad rz. Kłodnicą,
  - f) droga zbiorcza **1KDZ** - ul. Żabińskiego;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) **1IT-K** od terenu **3KDG** istniejącą drogą wewnętrzną poprzez teren **6ZNW**,
  - b) **9ZNW** od terenu **1KDG** istniejącą drogą wewnętrzną poprzez teren **1U/P**,
  - c) **1U** od terenu **1KDG** istniejącą drogą wewnętrzną poprzez tereny **1U/P** oraz **1ZNW**,
  - d) **1MN/U** od terenu **1KDG** istniejącą drogą wewnętrzną poprzez tereny **1U/P, 1ZNW** oraz **1U**;
- 3) parametry i standardy nowo projektowanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu:
  - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 6 m,
  - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
  - c) nawierzchnia utwardzona,
  - d) sięgacze zakończone placem do zawracania;
- 4) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
  - a) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych, w ilości niezbędnej dla jej obsługi według następujących zasad:
    - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 2 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy, ale nie mniej niż 2 miejsca,
    - dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca,

W

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
  - dla sportu i rekreacji – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników, ale nie mniej niż 3 miejsca,
- b) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a, należy sytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
- c) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji, obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 6 do 20,
  - 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 21 do 40,
  - 5% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 40.

**§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu;
- 3) na wszystkich terenach z wyłączeniem terenu **1P/U** sieci uzbrojenia terenu obowiązują jako podziemne z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
  - a) ustala się rozdzielnicy system odprowadzania ścieków komunalnych i wód opadowych,
  - b) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - c) w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości z wyłączeniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania lub ich infiltracji do gruntu w obrębie działki,
  - c) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,
  - d) ustala się usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, za pomocą urządzeń do podczyszczania;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
  - a) ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej,

- b) w przypadku braku technicznych lub ekonomicznych możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej centralnej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych wysokosprawnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe (w tym biomasa) o wskaźnikach emisji (ilość zanieczyszczeń w suchych gazach odlotowych w warunkach normalnych, przy zawartości tlenu 10%): tlenku węgla nie większym niż 500 mg/m<sup>3</sup> oraz pyłu nie większym niż 40 mg/m<sup>3</sup>,
- c) dopuszcza się:
- stosowanie odnawialnych źródeł energii,
  - stosowanie indywidualnych systemów ogrzewania typu: ogrzewanie elektryczne, kotłownie gazowe lub olejowe,
  - stosowanie ciepła powstałego w wyniku kogeneracji na paliwa gazowe lub olejowe,
- d) jako dodatkowe źródło ogrzewania do ogrzewania podstawowego dopuszcza się do stosowania kominki na drewno z dotrzymaniem wskaźników emisji jak dla wysokosprawnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się budowę układów wysokosprawnej kogeneracji gazowej,
  - c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii,
  - d) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) budowa stacji transformatorowych wolnostojących wymaga zapewnienia do nich dojazdu,
  - f) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej:
- a) ustala się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji,
  - b) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej oraz Internetu szerokopasmowego, a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu,
  - c) ustala się budowę sieci telekomunikacyjnych oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej;
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązuje w gminie;
- 12) w zakresie melioracji:
- a) ustala się utrzymanie i modernizację rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) ustala się przebudowę istniejących systemów melioracyjnych i sieci drenarskich w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

§ 11. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne:

- 1) tereny dróg publicznych - **KDGP, KDG, KDZ**;
- 2) tereny wielopoziomowego zagospodarowania - **WPZ**;
- 3) tereny komunikacji kolejowej - **KK**;
- 4) teren infrastruktury technicznej- oczyszczalnia ścieków - **1IT-K**.

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:

GN



Na całym obszarze objętym planem ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1P/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
    - od 5 m do 14 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej **1KDGP**, zgodnie z rysunkiem planu,
    - od 3 m do 12 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej **1KDG**, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 8 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej **3KDG**,
  - b) wysokość budynków: nie większa niż 40 m,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna: 0,01,
    - maksymalna: 4,0,
  - d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 25°,
  - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:
  - a) powierzchnia nośników reklamowych świetlnych i wolnostojących nośników reklamowych nie większa niż 20m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia nośników reklamowych na elewacji budynku nie większa niż 70% powierzchni elewacji,
  - c) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych świetlnych w pasie 10m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy **KDGP** i **KDG**,
  - d) zakazuje się ogrodzeń z betonowych prefabrykatów od strony przestrzeni publicznych.

§ 14. Wyznacza się teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/P**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach od 4 m do 11 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej **1KDG**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość budynków: nie większa niż 30 m,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna: 0,01,

- maksymalna: 4,0,

d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 35°,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;

3) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:

a) powierzchnia nośników reklamowych świetlnych i wolnostojących nośników reklamowych nie większa niż 18 m<sup>2</sup>,

b) powierzchnia nośników reklamowych na elewacji budynku nie większa niż 20% powierzchni elewacji,

c) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych i nośników reklamowych świetlnych w pasie 10m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy **KDG**,

d) zakazuje się ogrodzeń z betonowych prefabrykatów od strony przestrzeni publicznych.

§ 15. Wyznacza się teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2U/P** dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

a) zabudowa usługowa,

b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 6 m do 8 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej **2KDG** oraz od 6 m do 10 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej **1KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków: nie większa niż 10 m,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,01,

- maksymalna: 1,4,

d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 25°,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;

3) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:

a) powierzchnia nośników reklamowych świetlnych i wolnostojących nośników reklamowych nie większa niż 18 m<sup>2</sup>,

b) powierzchnia nośników reklamowych na elewacji budynku nie większa niż 20% powierzchni elewacji,

c) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych i nośników reklamowych świetlnych w pasie 10m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy **KDG**,

4) zakazuje się ogrodzeń z betonowych prefabrykatów od strony przestrzeni publicznych.

§ 16. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi nieuciążliwe;

2) zasady zagospodarowania terenu - zakazuje się lokalizowania:

EW

- a) blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość budynków: nie większa niż 12 m,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna: 0,01,
    - maksymalna: 1,0,
  - d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
  - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - powierzchnia nośników reklamowych świetlnych i nośników reklamowych nie większa niż 6 m<sup>2</sup>.

§ 17. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość budynków: nie większa niż 12 m,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna: 0,01,
    - maksymalna: 1,0,
  - d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
  - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - powierzchnia nośników reklamowych świetlnych i nośników reklamowych nie większa niż 6 m<sup>2</sup>.

§ 18. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **2U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych **2KDG i 1KDZ**,
  - b) wysokość budynków nie większa niż 12 m:
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,01,
    - maksymalna - 1,5,

- d) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 35°,
  - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:
- a) powierzchnia nośników reklamowych świetlnych i wolnostojących nośników reklamowych nie większa niż 18 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia nośników reklamowych na elewacji budynku nie większa niż 20% powierzchni elewacji,
  - c) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych i nośników reklamowych świetlnych w pasie 10m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej **KDG**,
  - d) zakazuje się ogrodzeń z betonowych prefabrykatów od strony przestrzeni publicznych.

§ 19. Wyznacza się tereny zieleni niskiej i wysokiej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZNW, 2ZNW, 3ZNW, 4ZNW, 5ZNW, 6ZNW, 7ZNW, 8ZNW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zieleni niska i wysoka,
- b) uzupełniające:
  - wody powierzchniowe śródlądowe,
  - drogi wewnętrzne,
  - ciągi piesze,
  - drogi rowerowe;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) na terenach **3ZNW, 4ZNW, 5ZNW, 6ZNW** obowiązuje utrzymanie brzegów rzeki Kłodnicy oraz wałów przeciwpowodziowych,
- b) na terenie **6ZNW** obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;

3) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - powierzchnia nośników reklamowych świetlnych i nośników reklamowych nie większa niż 6 m<sup>2</sup>.

§ 20. Wyznacza się teren zieleni niskiej i wysokiej, oznaczony na rysunku planu symbolem **9ZNW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe:
  - zieleni niska i wysoka,
  - sport i rekreacja,
- b) uzupełniające:
  - wody powierzchniowe śródlądowe,
  - drogi wewnętrzne,
  - ciągi piesze,
  - drogi rowerowe;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) sport i rekreację dopuszcza się wyłącznie jako urządzenia terenowe,
- b) obowiązuje utrzymanie brzegów rzeki Kłodnicy oraz wałów przeciwpowodziowych,

c) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

§ 21. Wyznacza się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1R**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - teren rolniczy,

b) uzupełniające:

- wody powierzchniowe śródlądowe,

- drogi wewnętrzne,

- ciągi piesze,

- drogi rowerowe;

2) zasady zagospodarowania terenu – obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy siedliskowej i zabudowy związanej z produkcją rolną;

3) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych i nośników reklamowych świetlnych.

§ 22. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - wody powierzchniowe śródlądowe (rz. Kłodnica);

2) zasady zagospodarowania terenu - utrzymanie koryta rzeki Kłodnicy, w stanie spełniającym wymogi ochrony przeciwpowodziowej.

§ 23. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **4WS** dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - wody powierzchniowe (ciek wodny);

2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się realizację przepustów.

§ 24. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **5WS, 6WS, 7WS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zasady zagospodarowania terenu - zakaz likwidacji istniejących zbiorników wodnych i zmniejszania ich powierzchni;

3) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie zbiorników wodnych oraz lokalizację związanych z nim urządzeń wodnych z wyłączeniem kąpielisk.

§ 25. Wyznacza się tereny parkingów terenowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KSp, 2KSp**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - parkingi terenowe;

2) zasady zagospodarowania - obowiązują parkingi o utwardzonej powierzchni, realizowane na powierzchni terenu.

§ 26. Wyznacza się tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KK, 2KK**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - komunikacja kolejowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie i przebudowa istniejącej infrastruktury i urządzeń kolejowych,
- b) zakazuje się wznoszenia obiektów innych niż wymienione w przepisach odrębnych dotyczących transportu kolejowego.

§ 27. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IT-K**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - infrastruktura techniczna - oczyszczalnia ścieków;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zachowanie istniejącej oczyszczalni ścieków, z możliwością rozbudowy i modernizacji zgodnie z wymogami technicznymi oraz technologicznymi,
  - b) dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy, z zastrzeżeniem zastosowania w nowych budynkach rozwiązań uwzględniających ochronę przed zalaniem;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej **3KDGP**,
  - b) wysokość budynków: nie większa niż 18 m,
  - c) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
  - d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) powierzchnia nośników reklamowych świetlnych i wolnostojących nośników reklamowych nie większa niż 18 m<sup>2</sup>,
  - b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych i nośników reklamowych świetlnych w pasie 10m od granicy planu stanowiącej linię rozgraniczającą drogi znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem;
- 5) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – na terenie znajduje się obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia §6 pkt 6 i 7.

§ 28. Wyznacza się tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDGP, 2KDGP, 3KDGP, 4KDGP** dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga główna ruchu przyspieszonego (al. J. Nowaka-Jeziorańskiego);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymanie i przebudowa drogi głównej ruchu przyspieszonego,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu (pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu):
    - dla **1KDGP** - od 20 do 110 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla **2KDGP** - od 23 do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla **3KDGP** - od 28 do 38 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla **4KDGP** - od 7 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Wyznacza się teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga główna (ul. Starogliwicka),

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie i przebudowa drogi głównej jednojezdniowej, o dwóch pasach ruchu,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu od 8 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu),
- c) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 30. Wyznacza się teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDG**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga główna (ul. Łabędzka);

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie i przebudowa drogi głównej jednojezdniowej, o dwóch pasach ruchu,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających od 7 m do 32 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 31. Wyznacza się tereny dróg głównych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **3KDG**, **4KDG**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga główna (ul. T. Edisona);

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie i przebudowa drogi głównej, jednojezdniowej, o dwóch pasach ruchu,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - dla **3KDG** od 50 m do 55 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dla **4KDG** 50 m,
- c) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 32. Wyznacza się teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5KDG**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga główna (ul. Portowa);

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie i przebudowa istniejącej drogi głównej, jednojezdniowej, o dwóch pasach ruchu,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu od 1 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu),
- c) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 33. Wyznacza się teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga zbiorcza (ul. E. Żabińskiego);

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie i przebudowa istniejącej drogi zbiorczej, jednojezdniowej, o dwóch pasach ruchu,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m z możliwością poszerzenia w obrębie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) szerokość jezdni - minimum 6 m,
- d) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 34. Wyznacza się tereny wielopoziomowego zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WPZ, 2WPZ, 3WPZ**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) droga główna ruchu przyspieszonego (al. J. Nowaka-Jeziorańskiego),
- b) drogi główne (ul. Starogliwicka, ul. T. Edisona, ul. Portowa);

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie i przebudowa drogi głównej ruchu przyspieszonego w formie wiaduktu drogowego,
- b) utrzymanie i przebudowa dróg głównych.

§ 35. Wyznacza się teren wielopoziomowego zagospodarowania, oznaczony na rysunku planu symbolem **4WPZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) droga główna ruchu przyspieszonego (al. J. Nowaka-Jeziorańskiego),
- b) wody powierzchniowe śródlądowe (rz. Kłodnica);

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie i przebudowa drogi głównej ruchu przyspieszonego w formie przeprawy mostowej,
- b) utrzymanie koryta rzeki Kłodnicy, w stanie spełniającym wymogi ochrony przeciwpowodziowej.

§ 36. Wyznacza się teren wielopoziomowego zagospodarowania, oznaczony na rysunku planu symbolem **5WPZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) droga główna - kategorii gminnej (ul. T. Edisona),
- b) wody powierzchniowe śródlądowe (rz. Kłodnica);

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie drogi głównej, jednojezdniowej, o dwóch pasach ruchu, w formie przeprawy mostowej,
- b) utrzymanie koryta rzeki Kłodnicy, w stanie spełniającym wymogi ochrony przeciwpowodziowej,
- c) szerokość jezdni - minimum 7 m,
- d) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 37. Wyznacza się teren wielopoziomowego zagospodarowania, oznaczony na rysunku planu symbolem **6WPZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) komunikacja kolejowa,
- b) wody powierzchniowe (rz. Kłodnica);

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje utrzymanie istniejącej infrastruktury i urządzeń kolejowych w formie przeprawy mostowej,
- b) zakazuje się wznoszenia obiektów innych niż wymienione w przepisach odrębnych dotyczących transportu kolejowego,
- c) utrzymanie koryta rzeki Kłodnicy, w stanie spełniającym wymogi ochrony przeciwpowodziowej.



#### Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

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

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

Zastępca Prezydenta Miasta



Piotr Wieczorek

Zastępca Naczelnika Wydziału  
Planowania Przestrzennego



Ewa Nowak

24. 08. 2017r.

RADCA PRAWNY



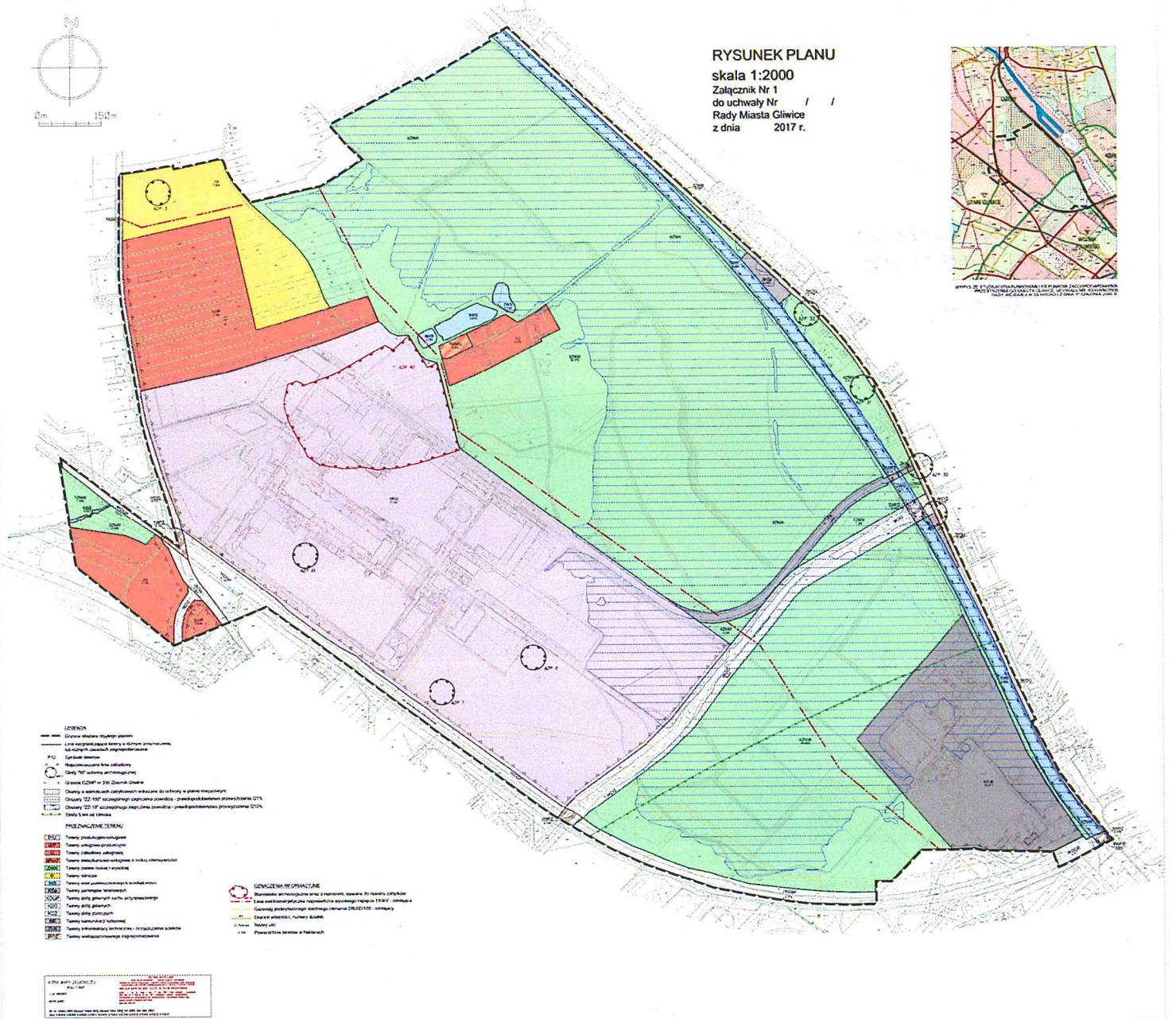
Tomasz Witynski



# MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GLIWICE DLA OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ALEJĄ JANA NOWAKA - JEZIORAŃSKIEGO, UL. PORTOWĄ I UL. STAROGLIWICKĄ



**RYСУNEK PLANU**  
skala 1:2000  
Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr 1 / 1  
Rady Miasta Gliwice  
z dnia 2017 r.



Zastępca Naczelnika Wydziału  
Planowania Przestrzennego

*E. Nowak*  
Ewa Nowak

24.08.2017r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr ...../2017

RADY MIASTA GLIWICE

z dnia.....2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, tekst jednolity),

**Rada Miasta Gliwice  
postanawia:**

Ze względu na to, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego pomiędzy Aleją Jana Nowaka-Jeziorańskiego, ul. Portową i ul. Starogliwicką nie przewiduje nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie dokonuje się rozstrzygnięć o sposobie realizacji oraz zasadach ich finansowania.

Zastępca Naczelnika Wydziału  
Planowania Przestrzennego

*Anna Nowak*  
Anna Nowak

24. 08. 2017r.

## Uzasadnienie

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały nr XXXVIII/787/2013 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 7 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego pomiędzy aleją Jana Nowaka-Jeziorańskiego, ul. Portową i ul. Starogliwicką*. Na podstawie tej uchwały w dniu 30 stycznia 2014 roku zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gliwicach oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) Uchwała Nr XXV/344/96 Rady Miejskiej w Gliwicach z 23 maja 1996 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu o pow. 260 ha, położonego w rejonie drogi krajowej nr 4, ul. Portowej i ul. Starogliwickiej (Dziennik Urzędowy Województwa Katowickiego z 31 maja 1996 r., Nr 9, poz. 52). Plan obejmuje większość terenu objętego obecnym opracowaniem,

2) Uchwała Nr XIX/439/2000 Rady Miejskiej w Gliwicach z 29 czerwca 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Gliwice (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z 30 września 2000 r., Nr 34, poz. 509). Plan dotyczy pozostałego niewielkiego fragmentu obszaru objętego planem.

Sporządzony projekt planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązujących planów miejscowych w całości.

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru była między innymi możliwość realizacji komercyjnego przeznaczenia w części niewykorzystanej rezerwy korytarza komunikacyjnego drogi krajowej nr 88 (ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego) wraz z dostosowaniem linii zabudowy, wykorzystanie rozległych obszarów różnorodnej zieleni w strefie chronionej jako zieleni niskiej i wysokiej z możliwością realizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz utrzymanie terenów istniejącej oczyszczalni ścieków z funkcjonującymi na jej terenie obiektami muzealnymi.

Z uwagi na wielkość obszaru objętego ustaleniami, a także wykorzystywaną w innych planach – obowiązujących i sporządzanych - identyczną skalę, przedmiotowy projekt planu został wykonany w skali 1:2000, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Korzystanie z planu na styku z planami sąsiednimi jest łatwiejsze, jeżeli wszystkie sporządzone są w tej samej skali, stąd zastosowanie dopuszczalnej skali 1:2000 jest uzasadnione.

1. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.1 Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) *wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury* – zostały spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w Przepisach ogólnych uchwały, zawartych w Rozdziale 1, jak również na załączniku graficznym. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) *walorów architektonicznych i krajobrazowych* – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych §4, 5, a także ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) *wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych* – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w §5 uchwały. Jednocześnie ze względu na położenie obszaru w granicach miasta, zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. 2015 poz. 909) nie zastosowano przepisów dotyczących ograniczania przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze;

4) *wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 uchwały. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury, co określono w §1 ust. 4 uchwały;

5) *wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych* – zostały spełnione między innymi poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, wprowadzenie ograniczeń dotyczących zasad zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiającą prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;

6) *walorów ekonomicznych przestrzeni* – zostały spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu. Ponadto dla wszystkich terenów w granicach planu ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki będą stanowiły dochód własny gminy;

7) *prawa własności* – zostały spełnione poprzez maksymalne wykorzystanie własności publicznej pod inwestycje celu publicznego oraz wskazanie komercyjnych przeznaczeń na gruntach prywatnych z możliwością inwestowania i realizacji prawa własności. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) *potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa* – zostały spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) *potrzeb interesu publicznego* – zostały spełnione poprzez wskazanie w § 11 obszarów przeznaczonych na cele publiczne (drogi publiczne, komunikacja kolejowa, teren infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków). Ponadto w planie miejscowym zapewniono ciągłość i spójność systemu komunikacji;

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* – zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w §10 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) *zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – zostały spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 30 stycznia 2014 roku ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego wpłynęły w terminie 4 wnioski w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zostały uwzględnione lub częściowo uwzględnione, częściowo nieuwzględnione. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie w dniu 8 czerwca 2017 roku ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 16 czerwca 2017 roku do 14 lipca 2017 roku. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został również w biuletynie informacji publicznej. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gliwicach, w dniu 22 czerwca 2017 roku została zorganizowana dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. Nikt z zainteresowanych na nią nie przybył. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga;

12) *zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – zostały spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia prawidłowości przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – zostały spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §10 dotyczące zaopatrzenia w wodę oraz §5 dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

1.2 Wymogi określone w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów

lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - zostały spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań.

Do przedmiotowego planu złożono 4 wnioski w trybie art. 17. pkt 1 ustawy o pizp. Trzy z nich zostały częściowo uwzględnione, częściowo nieuwzględnione, jeden w całości uwzględniono. Ponadto przed terminem określonym w ogłoszeniu o przystąpieniu złożonych zostało 8 wniosków.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu ustaleń planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

1.3 Wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego* – zostały spełnione poprzez przypisanie w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej, zgodnej z rozporządzeniem. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności przez transport samochodowy;

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* - zostały spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojeżdżania do istniejących przystanków komunikacji publicznej;

3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* – zostały spełnione poprzez wprowadzone w §9, ust. 3) uchwały dopuszczenia realizacji takich rozwiązań;

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego* – zostały spełnione poprzez wykorzystanie terenów zainwestowanych pod zabudowę kubaturową i zapewnienie korzystnych współczynników powierzchni biologicznie czynnej, a także zapewnienie rezerwy terenów zieleni w stosunku równoważącym dla struktury zurbanizowanej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

W sierpniu 2014 roku została sporządzona „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gliwice w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych”, w której przeanalizowano zmiany w stosunku do analizy z 2010 roku. Na podstawie wniosków wynikających z ww. analizy w dniu 25 września 2014 roku Rada Miasta Gliwice podjęła uchwałę numer XLVI/1001/2014 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zarówno w wynikach analizy jak i w ww. uchwale obydwie obowiązujące na powyższym obszarze plany miejscowe zostały uznane za nieaktualne i wymagające zmian.

### 3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla przedmiotowego planu zamyka się dodatnim wynikiem finansowym.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz, w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* z dnia 3 października 2008 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 1235 z późn. zm.).

W grudniu 2016 r. projekt ww. planu został rozesłany do opiniowania i uzgodnień. Negatywne uzgodnienie otrzymane z Zarządu Dróg Miejskich spowodowało konieczność dokonania korekt w projekcie planu i ponownego uzyskania uzgodnień w niezbędnym zakresie. W marcu 2017 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został rozesłany do ponownego opiniowania i uzgodnień następnie w kwietniu 2017 r. wymagane opinie i uzgodnienia zostały uzyskane.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 czerwca 2017 roku do 14 lipca 2017 roku, dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 22 czerwca 2017 roku. W obligatoryjnym terminie, tj. do dnia 28 lipca 2017 roku nie wpłynęła żadna uwaga do powyższego planu.

Na rysunku planu nie wyznaczono granic złoża węgla kamiennego ze względu na to, iż cały obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach złoża węgla kamiennego Gliwice 337 WK.

Na rysunku planu nie wyznaczono również granicy strefy „OW”, ponieważ strefa obserwacji archeologicznej „OW” obejmuje swym zasięgiem cały obszar planu.

W projekcie planu nie wyznaczono granic krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym z uwagi na nie sporządzenie ww. audytu przez organy samorządu województwa.

W powyższym planie miejscowym określono *zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń* ze względu na to, iż jest to plan, w stosunku do którego podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia i nie uchwalono go do dnia wejścia w życie ustawy *o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu* (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 774, ze zm.).

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice (uchwała nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 17 grudnia 2009 r.), które dla terenów objętych projektem planu przewiduje przeznaczenie terenów głównie pod: usługi różne, usługi produkcyjne, obsługę techniczną, zielenią niską i wysoką.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części miasta, dla której został opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Miasta w celu uchwalenia, i że podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.

Zastępca Naczelnika Wydziału  
Planowania, Przestrzennego

  
Ewa Nowak

24. 08. 2017r.

Za... ydenta Miasta

  
Adam Neumann

