UCHWAŁA NR III/25/2024
RADY MIASTA GLIWICE

z dnia 27 czerwca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część dzielnicy Żerniki położoną po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. poz. 1506, poz. 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XIX/483/2016 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część Osiedla Żerniki położoną po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej, na wniosek Prezydenta Miasta

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

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar położony w północno-wschodniej części miasta Gliwice, o powierzchni 291,69 ha, którego granice określa rysunek planu.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gliwice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gliwice o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

3. Rysunek planu sporządzono na kopii mapy zasadniczej, w formie cyfrowej i w formie papierowej.

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) punkty zmiany rodzaju linii zabudowy;

6) obiekty chronione na mocy prawa miejscowego;

7) stanowiska archeologiczne;

8) strefy B pośredniej ochrony konserwatorskiej;

9) strefy sanitarne cmentarzy;

10) strefy opłaty planistycznej;

11) numery i symbole przeznaczenia terenów.

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

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **barwach o niskim stopniu nasycenia –** należy przez to rozumieć barwy o małej domieszce barwnika – rozbielane;

2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12° włącznie;

3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci wodociągowe, sieci kanalizacyjne (sanitarne, deszczowe), sieci elektroenergetyczne, sieci gazowe, sieci ciepłownicze oraz inne sieci wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także infrastrukturę telekomunikacyjną;

4) **małym domu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny, wolno stojący, zawierający do 4 lokali, w tym co najwyżej 2 lokale usługowe;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

   a) dociepleń, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń oraz wejść i elementów odwodnienia dachu, wykraczających do 0,8 m poza zewnętrzną powierzchnię ściany budynku,

   b) podjazdów dla osób z niepełnosprawnościami, schodów zewnętrznych,

   c) wykraczających poza te linie budynków lub ich części, istniejących w dniu wejścia w życie planu, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę;

6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, na którym musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku, którego funkcja wynika z przeznaczeń podstawowych i uzupełniających dla terenu, i którego nie mogą przekroczyć nadziemne części tego budynku, z zastrzeżeniem że dla pozostałych budynków na działce budowlanej linia ta wywołuje skutki jak nieprzekraczalna linia zabudowy; wyznaczone w planie obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą:

   a) dociepleń, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń oraz wejść i elementów odwodnienia dachu, wykraczających do 0,8 m poza zewnętrzną powierzchnię ściany budynku,

   b) podjazdów dla osób z niepełnosprawnościami, schodów zewnętrznych,

   c) wykraczających poza te linie budynków lub ich części, istniejących w dniu wejścia w życie planu, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę;

7) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte niniejszą uchwałą;

8) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawarte łącznie w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczące obszaru planu;

9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny;

10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i projektowanych w ramach działki budowlanej, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie – służącą do wyliczenia wskaźnika intensywności zabudowy;

11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach działki budowlanej, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę – ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć dopuszczone przeznaczenie, inne niż podstawowe, które zajmuje mniej niż 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach działki budowlanej, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę – mniej niż 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

13) **rodzimych gatunkach** – należy przez to rozumieć gatunki drzew i krzewów naturalnie występujące na obszarze Polski, które nie zostały celowo lub przypadkowo wprowadzone przez człowieka;

14) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

15) **terenowych stanowiskach postojowych** – należy przez to rozumieć stanowiska urządzone na powierzchni terenu, przeznaczone do postoju lub parkowania pojazdów;

16) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny przeznaczony dla ruchu rowerów;

17) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gliwice;

18) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, z wyłączeniem:

a) usług wykorzystujących instalacje mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) usług handlu hurtowego, usług logistycznych, usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,

c) usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych, tj. usług: wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów, sprzedaży lub wypożyczania samochodów, a także stacji paliw, myjni samochodowych, baz eksploatacyjnych pojazdów;

19) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa samodzielne konstrukcyjnie budynki mieszkalne jednorodzinne, przylegające do siebie jedną ze ścian;

20) **zabudowie szeregowej** – należy przez to rozumieć ciąg przylegających do siebie samodzielnych konstrukcyjnie budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

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

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;

3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności;

5) M/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności;

6) U – tereny zabudowy usługowej;

7) U/P – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej;

8) KS-P – tereny parkingów;

9) ZP – tereny zieleni urządzonej;

10) ZC – tereny cmentarzy;

11) ZNU – tereny zieleni nieurządzonej;

12) ZL – tereny lasów;

13) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

14) IT-E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

15) IT-G – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;

16) IT-K – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;

17) KDGP – tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego;

18) KDG – tereny dróg głównych;

19) KDZ – tereny dróg zbiorczych;

20) KDL – tereny dróg lokalnych;

21) KDD – tereny dróg dojazdowych;

22) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

23) KPR – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;

24) KI – tereny komunikacyjne pozostałe.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. W obszarze planu ustala się:

1) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu:

   a) infrastruktury technicznej,

   b) dróg;

2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

1) nakaz ochrony istniejących zadrzewień poprzez zastosowanie zasady maksymalnego możliwego ich zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu;

2) zakaz wprowadzania roślin należących do gatunków inwazyjnych obcych;

3) nakaz stosowania rodzimych gatunków drzew oraz ich odmian przy realizacji nasadzeń zastępczych, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszczenie stosowania gatunków nierodzimych i ich odmian w przypadku, gdy jest to uzasadnione lokalizacją i siedliskiem;

5) nakaz zachowania i ochrony drzew rosnących wzdłuż dróg, z dopuszczeniem wycinki drzew będących w złym stanie fitosanitarnym lub zagrażających bezpieczeństwu, pod warunkiem ich kompensacji;

6) nakaz zachowania i ochrony starodrzewów oraz drzew o dużych walorach przyrodniczych, kulturowych lub krajobrazowych, z dopuszczeniem wycinki tylko ze względu na zły stan fitosanitarny lub zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia.

3. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;

2) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów.

4. W zakresie ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w § 12 ust. 8.

5. Ustala się nakaz utrzymania i ochrony istniejących wód powierzchniowych śródlądowych, z dopuszczeniem realizacji urządzeń wodnych.

6. Ustala się zakaz zagospodarowania lub użytkowania terenu, powodującego zanieczyszczenie powierzchni ziemi, wód podziemnych lub powierzchniowych.

Rozdział 3
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 6. 1. Wyznacza się strefę **B** pośredniej ochrony konserwatorskiej, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. W granicach strefy **B**, która obejmuje swoim zasięgiem układ zabudowy – dawne osiedle domów jednorodzinnych w Żernikach:

1) nakazuje się utrzymanie przebiegu: ulic, ciągów pieszych i placów;

2) nakazuje się zachowanie historycznych podziałów działek;

3) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych w drugiej linii zabudowy;

4) nakazuje się zachowanie typu zabudowy;

5) nakazuje się zachowanie układu głównych kalenic budynków;

6) zakazuje się nadbudowy głównych brył budynków;

7) nakazuje się zachowanie oryginalnych form oraz spadków dachów w przypadku rozbudowy;

8) nakazuje się stosowanie na pokryciach dachowych czerwonej dachówki;

9) nakazuje się stosowanie barw elewacji nawiązujących do oryginalnych, takich jak tynk w kolorze naturalnym;

10) nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych nawiązujących do oryginalnych, takich jak tynk, cegła, z zastrzeżeniem pkt 13 i pkt 14;

11) nakazuje się zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, z możliwością wymiany na nową pod warunkiem utrzymania kształtów, wymiarów otworów i podziałów oraz kolorystyki, z zastrzeżeniem pkt 12;

12) dopuszcza się przebudowę wnęk okiennych na drzwiowe w parterach budynków z wyłączeniem elewacji od strony przestrzeni publicznych;

13) dopuszcza się stosowanie okładzin ceramicznych w partii cokołów

14) dopuszcza się obłożenie górnych części ścian szczytowych drewnem w kolorze ciemnobrązowym.

3. Dla budynków w strefie ochrony konserwatorskiej B oraz budynków o wartościach zabytkowych, objętych ochroną w planie zakazuje się montowanie na elewacjach od strony przestrzeni publicznych klimatyzatorów, paneli fotowoltaicznych i anten.

4. Na obszarze planu występują następujące obiekty o wartościach zabytkowych, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, które obejmuje się ochroną w planie miejscowym:

Pkt	Poz.	Lokalizacja	Rodzaj obiektu	Wiek/rok zakończenia budowy
1.	1.1	Józefa Elsnera dz. nr 771, obręb Żerniki	kaplica św. Jana Nepomucena	1903 r.
	1.2	Józefa Elsnera dz. nr 771, obręb Żerniki	kapliczka choleryczna	1828 r.

5. Dla obiektu wymienionego w ust. 4 w tabeli pkt 1 poz. 1.1:

1) nakazuje się ochronę bryły budynku;

2) nakazuje się zachowanie oryginalnych form dachów oraz ich spadków;

3) nakazuje się stosowanie na pokryciach dachowych czerwonej dachówki, czerwonej blachy;

4) nakazuje się utrzymanie i konserwację ceglanych elewacji;

5) nakazuje się zachowanie oryginalnej ślusarki okiennej i stolarki drzwiowej, z możliwością wymiany na nową pod warunkiem utrzymania kształtów, wymiarów otworów i podziałów oraz kolorystyki;

6) nakazuje się zachowanie kapliczki wnękowej;

7) nakazuje się zachowanie detali architektonicznych.

6. Dla obiektu wymienionego w ust. 4 w tabeli pkt 1 poz. 1.2:

1) nakazuje się ochronę bryły obiektu;

2) nakazuje się utrzymanie oryginalnych: form, gabarytów, kolorystyki, cech stylowych oraz detali architektonicznych.

7. Na obszarze planu występują następujące obiekty o wartościach zabytkowych, które obejmuje się ochroną w planie miejscowym:

Pkt	Poz.	Lokalizacja	Rodzaj obiektu	Wiek/rok zakończenia budowy
1	1.1	Józefa Elsnera	kościół rzymskokatolicki pw. św. Jana Chrzciciela	1931 r.
	1.2	Józefa Elsnera 21	budynek plebanii	1931 r.
	1.3	Józefa Elsnera 25	budynek szkoły podstawowej	1936 r.
	1.4	Józefa Elsnera 25B	budynek szkoły podstawowej	ok. 1918 r.
	1.5	Jana i Jędrzeja Śniadeckich 7	kaplica ewangelicko-augsburska	ok. 1918 r.
2	2.1	Józefa Elsnera 1	budynek mieszkalno-usługowy	1900 r.
	2.2	Józefa Elsnera 3	budynek mieszkalno-usługowy	pocz. XX w.
	2.3	Józefa Elsnera 5	budynek mieszkalny	koniec XIX w.
	2.4	Józefa Elsnera 47	budynek mieszkalny	pocz. XX w.
	2.5	Józefa Elsnera 50	budynek mieszkalno-usługowy	koniec XIX w.
	2.6	Kurpiowska 16	budynek mieszkalny	ok. 1918 r.
	2.7	Tarnogórska 178	budynek mieszkalny	ok. 1900 r.
	2.8	Tarnogórska 236	budynek mieszkalny	ok. 1900 r.
	2.9	Tarnogórska 238	budynek mieszkalny	ok. 1900 r.
	2.10	Tarnogórska 240	budynek mieszkalno-usługowy	ok. 1900 r.
	2.11	Tarnogórska 244	budynek mieszkalny	ok. 1900 r.
3.	3.1	św. Huberta 45	budynek mieszkalny	ok. 1918 r.
	3.2	Łowicka 3	budynek mieszkalny	1900 r.
	3.3	Łowicka 15	budynek mieszkalny	ok. 1918 r.
	3.4	Łowicka 18	budynek mieszkalny	ok. 1918 r.
	3.5	Janiny Omańkowskiej 3	budynek mieszkalny	1910 r.
	3.6	Janiny Omańkowskiej 8	budynek mieszkalny	1908 r.
	3.7	Jana i Jędrzeja Śniadeckich 3	budynek mieszkalny	ok. 1900 r.
	3.8	Jana i Jędrzeja Śniadeckich 4	budynek mieszkalny	1903 r.
	3.9	Jana i Jędrzeja Śniadeckich 5	budynek mieszkalny	ok. 1900 r.
	3.10	Jana i Jędrzeja Śniadeckich 6	budynek mieszkalny	1900 r.
	3.11	Wincentego Kadłubka 22	budynek mieszkalny jednorodzinny	ok. 1918 r.
4.	4.1	Wigilijna 18	budynek mieszkalny jednorodzinny	ok. 1865 r.
	4.2	Wigilijna 22	budynek mieszkalny jednorodzinny	lata 30. XX w.
	4.3	Wigilijna 23	budynek mieszkalny jednorodzinny	lata 30. XX w.

8. Dla obiektów wymienionych w ust. 7 w tabeli pkt 1 poz. od 1.1 do 1.5:

1) zakazuje się nadbudowy budynków;

2) nakazuje się zachowanie oryginalnych form oraz spadków dachów w przypadku rozbudowy;

3) nakazuje się stosowanie barw elewacji nawiązujących do oryginalnych;

4) nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych nawiązujących do oryginalnych, takich jak: tynk, cegła, drewno;

5) zakazuje się docieplania od zewnątrz elewacji wykończonych zabytkową cegłą, kamieniem oraz elewacji posiadających detal architektoniczny;

6) nakazuje się zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, z możliwością wymiany na nową pod warunkiem utrzymania kształtów, wymiarów otworów i podziałów oraz kolorystyki;

7) nakazuje się zachowanie detali architektonicznych.

9. Dla obiektów wymienionych w ust. 7 w tabeli pkt 2 poz. od 2.1 do 2.11:

1) zakazuje się nadbudowy budynków;

2) nakazuje się zachowanie oryginalnych form oraz spadków dachów w przypadku rozbudowy;

3) nakazuje się stosowanie barw elewacji nawiązujących do oryginalnych;

4) nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych nawiązujących do oryginalnych, takich jak tynk, cegła, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakazuje się docieplania od zewnątrz elewacji wykończonych zabytkową cegłą oraz elewacji posiadających detal architektoniczny;

6) nakazuje się zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, z możliwością wymiany na nową pod warunkiem utrzymania kształtów, wymiarów otworów i podziałów oraz kolorystyki, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) dopuszcza się przebudowę wnęk okiennych na drzwiowe w parterach budynków;

8) nakazuje się zachowanie detali architektonicznych.

10. Dla obiektów wymienionych w ust. 7 w tabeli pkt 3 poz. od 3.1 do 3.11:

1) zakazuje się nadbudowy budynków;

2) nakazuje się zachowanie oryginalnych form oraz spadków dachów w przypadku rozbudowy;

3) nakazuje się stosowanie na pokryciach dachowych czerwonej lub szarej dachówki;

4) nakazuje się stosowanie barw elewacji nawiązujących do oryginalnych;

5) nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych nawiązujących do oryginalnych, takich jak tynk, cegła;

6) zakazuje się docieplania od zewnątrz elewacji wykończonych zabytkową cegłą oraz elewacji posiadających detal architektoniczny;

7) nakazuje się zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, z możliwością wymiany na nową pod warunkiem utrzymania kształtów, wymiarów otworów i podziałów oraz kolorystyki, z zastrzeżeniem pkt 8;

8) dopuszcza się przebudowę wnęk okiennych na drzwiowe w parterach budynków z wyłączeniem elewacji od strony przestrzeni publicznych;

9) nakazuje się zachowanie detali architektonicznych.

11. Dla obiektów wymienionych w ust. 7 w tabeli pkt 4 poz. od 4.1 do 4.3:

1) zakazuje się nadbudowy budynków;

2) nakazuje się zachowanie oryginalnych form oraz spadków dachów w przypadku rozbudowy;

3) nakazuje się stosowanie na pokryciach dachowych czerwonej dachówki;

4) nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych nawiązujących do oryginalnych, takich jak tynk w kolorze naturalnym;

5) nakazuje się zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, z możliwością wymiany na nową pod warunkiem utrzymania kształtów, wymiarów otworów i podziałów oraz kolorystyki, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) dopuszcza się przebudowy wnęk okiennych na drzwiowe w parterach budynków.

12. Obejmuje się ochroną w planie miejscowym pomnik żołnierzy poległych w czasie I wojny światowej, zlokalizowany przy ul. Kurpiowskiej, dla którego nakazuje się utrzymanie oryginalnych: form, kolorystyki oraz detali architektonicznych.

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

Poz.	Nr stanowiska na obszarze AZP (Archeologicznego Zdjęcia Polski)	Nr stanowiska w miejscowości	Typ stanowiska	Przynależność chronologiczna
1.	Nr 97-11/18	3	ślad osadnictwa	epoka kamienia
2.	Nr 97-44/19	4	kurhan	
3.	Nr 97-44/20	6	ślad osadnictwa osada otwarta	wczesne średniowiecze średniowiecze
4.	Nr 97-44/21	7	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
5.	Nr 97-44/22	8	ślad osadnictwa	średniowiecze
6.	Nr 97-44/23	9	ślad osadnictwa	średniowiecze XV w.
7.	Nr 97-44/24	10	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
8.	Nr 97-44/25	11	ślad osadnictwa	średniowiecze
9.	Nr 97-44/26	12	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
10.	Nr 97-44/27	13	osada otwarta	średniowiecze
11.	Nr 97-45/3	5	ślad osadnictwa	średniowiecze
12.	Nr 97-45/6	17	ślad osadnictwa / osada otwarta	średniowiecze / starożytność

14. W obrębie stanowisk o których mowa w ust. 13 poz. od 1 do 12, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 7. 1. Część obszaru planu położona jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 Gliwice.

2. Cały obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 – Zbiornik Gliwice.

Rozdział 5
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

§ 9. Wyznacza się strefę sanitarną cmentarza o szerokości 50 m licząc od granicy cmentarza, w której zakazuje się lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

Rozdział 6
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów działu III, rozdziału 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 350 m² dla terenów: MN, M, MN/U, M/U,

b) 1000 m² dla terenów MW,

c) 200 m² dla terenów U,

d) 1000 m² dla terenów U/P;

2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 8 m dla terenów: MN, M, MN/U, M/U,

b) 30 m dla terenów MW,

c) 12 m dla terenów U,

d) 20 m dla terenów U/P;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez:

1) drogę główną (KDG) – ul. Tarnogórska;

2) drogi zbiorcze (KDZ) – ul. Elsnera, ul. Kurpiowska, ul. Na Łuku, ul. Podlesie, ul. Szymanowskiego;

3) drogi lokalne (KDL) – ul. Gdyńska, ul. Huberta, ul. Kadłubka, ul. Kuźnicka, ul. Śniadeckich, ul. Wigilijna;

4) drogi dojazdowe (KDD) – projektowane – 11KDD, 35KDD.

2. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zakazuje się lokalizacji niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych na terenach: **1MN** – **19MN**, **1MN/U**, **1U**, **1ZP**, **3ZP** – **6ZP**, **8ZP**, **2WS** – **5WS**, **3ZNU** – **5ZNU**, **7ZNU** – **12ZNU**, **14ZNU** – **17ZNU**.

4. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w § 68, § 69, § 70, § 71, § 72, § 73, § 74, § 75, § 76, § 77, § 78.

Rozdział 8
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Nakazuje się sytuowanie pod ziemią wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3 i 4.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;

2) ustala się zapewnienie zaopatrzenia przeciwpożarowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:

1) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie rozdzielczym do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się realizację szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości, w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;

3) nakazuje się podczyszczanie ścieków przemysłowych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem pkt 2:

a) do sieci kanalizacji deszczowej,

b) do wód lub urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie melioracji:

1) zakazuje się likwidacji urządzeń melioracji wodnych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się przebudowę lub zmianę przebiegu urządzeń melioracji wodnych, pod warunkiem utrzymania ciągłości przepływu wód.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia;

2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii;

3) w przypadku przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego lub średniego napięcia nakazuje się wykonanie ich jako kablowych podziemnych, z dopuszczeniem sieci napowietrznych tylko w przypadku braku technicznych możliwości realizacji sieci podziemnych;

4) w przypadku przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia dopuszcza się ich wykonanie jako napowietrznych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zasilanie za pośrednictwem sieci gazowej, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się lokalne lub indywidualne zbiorniki gazu.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w przypadku braku obowiązku podłączenia do sieci ciepłowniczej określonego w przepisach odrębnych, dopuszcza się stosowanie:

a) odnawialnych źródeł energii,

b) ogrzewania elektrycznego,

c) ciepła powstałego w wyniku kogeneracji,

d) urządzeń zasilanych z sieci gazowej,

e) indywidualnych wysokosprawnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe lub kotłowni olejowych, w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci gazowej,

f) kotłowni gazowych z indywidualnych lub lokalnych zbiorników gazu.

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

Rozdział 9
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 13. 1. W zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 2, 5, 8, 9, 10, 11:

1) nakazuje się stosowanie dla elewacji barw o niskich stopniach nasycenia, z dopuszczeniem dla małych powierzchni (do 20% powierzchni każdej elewacji) stosowania barw o innych stopniach nasycenia, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dla elewacji z materiałów takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, stal kortenowska, drewno, beton, kamień, cegła dopuszcza się stosowanie ich w kolorach dla nich naturalnych;

3) nakazuje się stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barw – czerwonej, brązowej, szarej;

4) zakazuje się stosowania odmiennej kolorystyki i odmiennych rozwiązań materiałowych na elewacjach i pokryciach dachowych poszczególnych budynków w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.

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

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

Rozdział 10
Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów

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

1) zieleni;

2) infrastruktury technicznej;

3) tras rowerowych;

4) ciągów pieszych.

§ 15. 1. W obszarze planu ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – 30 m.

2. Wysokość obiektów, o których mowa w ust. 1, mierzona jest od najniżej położonego poziomu terenu przy obiekcie do najwyżej położonej części tego obiektu.

§ 16. W obszarze planu ustala się:

1) maksymalną łączną szerokość elewacji dla zabudowy szeregowej – 36 m;

2) maksymalną szerokość elewacji małych domów mieszkalnych – 24 m.

§ 17. 1. W zakresie stanowisk postojowych nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1,5 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym;

2) 1 stanowisko postojowe na 1 lokal w budynku jednorodzinnym;

3) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 60 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego w budynku wielorodzinnym;

4) 2 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych i magazynów, ale nie mniej niż 2 stanowiska;

5) 1 stanowisko postojowe dla obiektów usług sportu i rekreacji na 10 użytkowników obiektu przebywających w nim jednocześnie.

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

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

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

5. Ustala się, że wymagana liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników, o których mowa w ust. 1 i 4, zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN**, **3MN**, **5MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **19MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,4;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych – 9 m,

b) gospodarczych, garaży – 5 m;

5) geometria dachów dla budynków:

a) mieszkalnych – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 45°–55°,

b) gospodarczych, garaży – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2MN**, **4MN**, **6MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub w zabudowie szeregowej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,4;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych – 9 m,

b) gospodarczych, garaży – 5 m;

5) geometria dachów dla budynków:

a) mieszkalnych – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 45°–55°,

b) gospodarczych, garaży – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **11MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,4;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych – 9 m,

b) gospodarczych, garaży – 5 m;

5) geometria dachów dla budynków:

a) mieszkalnych – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 45°–55°,

b) gospodarczych, garaży – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **18MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,5;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych – 9 m,

b) gospodarczych, garaży – 5 m;

5) geometria dachów dla budynków:

a) mieszkalnych – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 45°–55°,

b) gospodarczych, garaży – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **20MN**, **21MN**, **22MN**, **23MN**, **25MN**, **26MN**, **27MN**, **28MN**, **30MN**, **31MN**, **32MN**, **33MN**, **34MN**, **35MN**, **36MN**, **37MN**, **38MN**, **39MN**, **41MN**, **42MN**, **43MN**, **44MN**, **45MN**, **46MN**, **47MN**, **48MN**, **49MN**, **50MN**, **51MN**, **52MN**, **53MN**, **54MN**, **57MN**, **58MN**, **59MN**, **60MN**, **61MN**, **62MN**, **63MN**, **64MN**, **65MN**, **66MN**, **67MN**, **68MN**, **69MN**, **70MN, 71MN**, **72MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,4;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 65% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych – 9 m,

b) gospodarczych, garaży – 5 m;

5) geometria dachów dla budynków:

a) mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–45°,

b) gospodarczych, garaży – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **24MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,4;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 65% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych – 9 m,

b) gospodarczych, garaży – 5 m;

5) geometria dachów dla budynków:

a) mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°–45°,

b) gospodarczych, garaży – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **29MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,8;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych – 12 m,

b) gospodarczych, garaży – 5 m;

5) geometria dachów dla budynków:

a) mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–45°,

b) gospodarczych, garaży – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **40MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,4;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 65% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych – 9 m,

b) gospodarczych, garaży – 5 m;

5) geometria dachów dla budynków:

a) mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–45°,

b) gospodarczych, garaży – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **55MN**, **56MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,6;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;

5) geometria dachów dla budynków – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1M**, **2M**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne wyłącznie jako małe domy mieszkalne.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,6;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych – 9 m,

b) gospodarczych, garaży – 5 m;

5) geometria dachów dla budynków:

a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–45°,

b) gospodarczych garaży – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MW**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 1,0;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 12 m;

5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,4;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych, usługowych – 9 m,

b) gospodarczych, garaży – 5 m;

5) geometria dachów dla budynków:

a) mieszkalnych, usługowych – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 45°–55°,

b) gospodarczych, garaży – dachy płaskie, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2MN/U**, **3MN/U**, **7MN/U**, **24MN/U**, **26MN/U**, **37MN/U**, dla których ustala się – przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 1,0;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 12 m;

5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolami: **4MN/U**, **5MN/U**, **8MN/U**, **10MN/U**, **11MN/U**, **12MN/U**, **13MN/U**, **14MN/U**, **16MN/U**, **17MN/U**, **18MN/U**, **20MN/U**, **21MN/U**, **23MN/U**, **25MN/U**, **27MN/U**, **28MN/U**, **29MN/U**, **40MN/U**, dla których ustala się – przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,4;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 65% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych, usługowych – 9 m,

b) gospodarczych, garaży – 5 m;

5) geometria dachów dla budynków:

a) mieszkalnych, usługowych – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–45°,

b) gospodarczych, garaży – dachy płaskie, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem **6MN/U**, dla których ustala się – przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,6;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 55% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 12 m;

5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolami **9MN/U**, **30MN/U**, dla których ustala się – przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,6;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 55% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych, usługowych – 9 m,

b) gospodarczych, garaży – 5 m;

5) geometria dachów budynków:

a) mieszkalnych, usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–55°,

b) gospodarczych, garaży – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolami **15MN/U**, **19MN/U**, dla których ustala się – przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ust. 2.

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

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,4;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 65% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych, usługowych – 9 m,

b) gospodarczych, garaży – 5 m;

5) geometria dachów dla budynków:

a) mieszkalnych, usługowych – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–45°,

b) gospodarczych, garaży – dachy płaskie, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem **22MN/U**, dla których ustala się – przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,8;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 55% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych, usługowych – 9 m,

b) gospodarczych, garaży – 5 m;

5) geometria dachów dla budynków:

a) mieszkalnych, usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–45°;

b) gospodarczych, garaży – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem **31MN/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ust. 2.

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

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,6;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 55% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych, usługowych – 9 m,

b) gospodarczych, garaży – 5 m;

5) geometria dachów dla budynków:

a) mieszkalnych, usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–55°,

b) gospodarczych, garaży – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem **32MN/U**, dla których ustala się – przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usług nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ust. 2.

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

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 1,0;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 12 m;

5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem **33MN/U**, dla których ustala się – przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się lokalizację usług produkcyjnych;

2) zakazuje się realizacji magazynów otwartych i półotwartych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,6;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;

5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolami: **34MN/U**, **35MN/U**, **36MN/U**, **38MN/U**, **41MN/U**, dla których ustala się – przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,6;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;

5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolami **39MN/U**, **42MN/U**, dla których ustala się – przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,6;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;

5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1M/U**, **2M/U**, **3M/U**, **4M/U**, dla których ustala się – przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

3) usługi nieuciążliwe.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne wyłącznie jako małe domy mieszkalne.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 1,0;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 12 m;

5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolami: **5M/U**, **6M/U**, **7M/U**, **8M/U**, **9M/U**, dla których ustala się – przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

3) usługi nieuciążliwe.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne wyłącznie jako małe domy mieszkalne.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,6;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych, usługowych – 9 m,

b) gospodarczych, garaży – 5 m;

5) geometria dachów dla budynków:

a) mieszkalnych, usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–45°;

b) gospodarczych, garaży – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem **10M/U**, dla których ustala się – przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

3) usługi nieuciążliwe.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne wyłącznie jako małe domy mieszkalne.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,6;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;

5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,6;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków:

a) usługowych – 12 m,

b) garaży – 5 m;

5) geometria dachów dla budynków:

a) usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–55°,

b) garaży – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **2U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,6;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 55% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 14 m;

5) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°–45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **3U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,8;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 16 m;

5) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°–45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 47. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **4U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się usługi handlu hurtowego;

2) zakazuje się realizacji magazynów otwartych i półotwartych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,6;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 55% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;

5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 48. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **5U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – zakazuje się realizacji magazynów otwartych, półotwartych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 1,0;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 12 m;

5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 49. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **6U**, **7U**, **8U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,6;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 55% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków:

a) usługowych – 9 m,

b) garaży – 5 m;

5) geometria dachów dla budynków:

a) usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–45°,

b) garaży – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 50. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **9U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się lokalizację usług produkcyjnych;

2) zakazuje się realizacji magazynów otwartych i półotwartych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 1,0;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 12 m;

5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 51. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **10U**, **11U**, **12U**, **13U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – zakazuje się realizacji magazynów otwartych, półotwartych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 1,0;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 12 m;

5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 52. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1U/P**, dla których ustala się – przeznaczenie podstawowe:

1) usługi;

2) produkcja;

3) magazyny.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – zakazuje się realizacji magazynów otwartych i półotwartych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,6;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 55% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;

5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 53. 1. Wyznacza się tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KS-P**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – parkingi.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się realizację parkingów wyłącznie w formie terenowych stanowisk postojowych;

2) zakazuje się zabudowy budynkami.

§ 54. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **3ZP**, **4ZP**, **5ZP**, **8ZP**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.

2. Zasady zagospodarowania terenów – dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 85% powierzchni terenu.

§ 55. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **2ZP**, **7ZP**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi sportu i rekreacji.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,001,

b) maksymalna – 0,2;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 75% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;

5) geometria dachów – dopuszcza się dowolne formy dachów.

§ 56. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **6ZP**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 85% powierzchni terenu.

§ 57. 1. Wyznacza się tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZC**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – cmentarz.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – dopuszcza się lokalizację budynków i obiektów związanych wyłącznie z obsługą cmentarza.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,001,

b) maksymalna – 0,02;

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

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 14 m;

5) geometria dachów – dopuszcza się dowolne formy dachów;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 58. 1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZNU**, **2ZNU**, **6ZNU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80% powierzchni terenu.

§ 59. 1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **3ZNU**, **4ZNU**, **5ZNU**, **7ZNU**, **8ZNU**, **9ZNU**, **10ZNU**, **11ZNU**, **12ZNU**, **13ZNU**, **14ZNU**, **15ZNU**, **16ZNU**, **17ZNU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 90% powierzchni terenu.

§ 60. 1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – las.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – obowiązują przepisy odrębne w zakresie lasów.

§ 61. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1WS**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty mostowe, przepusty.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego cieku naturalnego – potoku Żernickiego;

2) zakazuje się zabudowy, z wyjątkiem urządzeń wodnych;

3) zakazuje się stosowania betonowych lub żelbetowych obudów koryt istniejącego cieku naturalnego, z wyjątkiem zabezpieczenia przed osuwaniem gruntu.

§ 62. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego cieku naturalnego – potoku Żernickiego;

2) zakazuje się zabudowy, z wyjątkiem urządzeń wodnych;

3) zakazuje się stosowania betonowych lub żelbetowych obudów koryt istniejącego cieku naturalnego, z wyjątkiem zabezpieczenia przed osuwaniem gruntu.

§ 63. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IT-E**, **2IT-E**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów – utrzymanie istniejącej stacji transformatorowej z możliwością przebudowy.

§ 64. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem **3IT-E**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

   a) minimalna – 0,001,

   b) maksymalna – 0,5;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 5 m;

5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 65. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczone na rysunku planu symbolem **1IT-G**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – gazownictwo.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów – utrzymanie istniejącej stacji gazowej z możliwością przebudowy i rozbudowy.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,001,

b) maksymalna – 0,2;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 5 m;

5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 66. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1IT-K**, **2IT-K**, **3IT-K**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia kanalizacyjne;

2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – dopuszcza się realizację urządzeń wodnych.

§ 67. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolem **4IT-K**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia kanalizacyjne.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,3;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 7 m;

5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

§ 68. 1. Wyznacza się tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDGP**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego znajdującego się w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu).

§ 69. 1. Wyznacza się tereny dróg głównych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDG**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej.

2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego znajdującego się w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu).

§ 70. 1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDZ**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające – wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego cieku naturalnego – potoku Żernickiego.

§ 71. 1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2KDZ**, **3KDZ**, **4KDZ**, **5KDZ**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy zbiorczej.

2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających pasów drogowych znajdujących się w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 72. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, **4KDL**, **6KDL**, **7KDL**, **8KDL**, **9KDL**, **10KDL**, **11KDL**, **12KDL**, **13KDL**, **14KDL**, **15KDL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających pasów drogowych znajdujących się w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 73. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **5KDL**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego cieku naturalnego – potoku Żernickiego.

§ 74. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **19KDD**, **20KDD**, **21KDD**, **22KDD**, **23KDD**, **24KDD**, **25KDD**, **26KDD**, **27KDD**, **29KDD**, **30KDD**, **31KDD**, **32KDD**, **33KDD**, **34KDD**, **35KDD**, **36KDD**, **37KDD**, **38KDD**, **39KDD**, **40KDD**, **41KDD**, **42KDD**, **43KDD**, **44KDD**, **45KDD**, **46KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej.

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

§ 75. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **28KDD**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające – wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego cieku naturalnego – potoku Żernickiego.

§ 76. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne.

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

§ 77. 1. Wyznacza się tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KPR**, **2KPR**, **3KPR**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się dla terenu **3KPR** dojazd do bezpośrednio przylegających do niego działek ewidencyjnych.

§ 78. 1. Wyznacza się tereny komunikacyjne pozostałe, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KI**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) parkingi;

2) tereny komunikacyjne.

2. Zasady zagospodarowania terenów – dopuszcza się realizacje stanowisk postojowych wyłącznie w formie terenowych stanowisk postojowych.

Rozdział 11
Ustalenia dotyczące stawek procentowych opłaty planistycznej

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

Rozdział 12
Przepisy końcowe

§ 80. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
Gliwice

Marek Pszonak

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część dzielnicy Żerniki położoną po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej – etap I

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XX/.../2024
Rady Miasta Gliwice
z dnia 27 marca 2024 r.

LEGENDA

Ustalenia planu

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- punkty zmiany nabytku linii zabudowy
- obiekty chronione na mocy prawa międzynarodowego
- obiekty chronione na mocy prawa międzynarodowego
- stanowiska archeologiczne
- stanowiska archeologiczne
- strefy ß ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefy ochrony archeologicznej
- strefy ochrony ekspozycji
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MNUS – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
- MWU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności
- U – tereny zabudowy usługowej
- ZUP – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej
- KS-P – tereny parkingów
- ZP – tereny zieleni urządzonej
- ZC – tereny cmentarzy
- ZNU – tereny zieleni naturalnej
- RL – tereny lasów
- IKS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- ITE – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka
- ITG – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo
- ITK – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja
- KDGP – tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego
- KDG – tereny dróg głównych
- KDZ – tereny dróg zbiorczych
- KDL – tereny dróg lokalnych
- KDD – tereny dróg dojazdowych
- KDW – tereny dróg wewnętrznych
- KDK – tereny komunikacji pieszo-rowerowej
- KI – tereny komunikacji kolejowej zasadniczej

Pozostałe informacje

- granice administracyjne miasta Gliwice
- wybrane granice ewidencyjne
- wybrane linie elektroenergetyczne – istniejące
- część obszaru planu położona poza granicami obiektu/obszaru objętego ochroną konserwatorską – WK 537 Gliwice
- część obszaru planu położona poza granicami „Obiektu/terenu/obszaru Gliwickiego Zespołu Historycznego" – WK 537 Gliwice
- część obszaru planu znajdująca się w obrębie „Gliwickiego Zespołu Historycznego" – WK 537 Gliwice
- granice obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice (uchwała Rady Miejskiej w Gliwicach nr XXXI/955/2009 z dnia 17 grudnia 2009 r., po zmianach wprowadzonych uchwałą nr XXXIX/813/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r. oraz uchwałą nr XLVII/953/2023 Rady Miasta Gliwice z dnia 26 kwietnia 2023 r.)

powiększenie ze skali 1:10 000

LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- W - WIELKA TRADYCYJNA TERENOWA STRUKTURA PRZESTRZENNA
- WIELKOPRZESTRZENNY BRZEG ZŁOŻONY MIESZKANIOWY - ZIARNOWY ZRÓWNOWAŻONY MASYW
- UW - TUCZNY WIELKOPRZESTRZENNY KRYTERIUM STRATYFIKACJI OBSZARU
- ZWARTOŚĆ WIELKOPRZESTRZENNEJ ZABUDOWY
- WWU - TUCZNY WIELKOPRZESTRZENNY WIELKI KRYTERIUM STRATYFIKACJI OBSZARU
- WW - TUCZNY WIELKOPRZESTRZENNY WIELKI KRYTERIUM STRATYFIKACJI OBSZARU
- ZASIĘG, WALORYZACJA I WIDOKI
- N - NORMA KSZTAŁCENIOWA
- WZ - WIDOK ZŁOŻONY
- WWU - WIDOK WIELKOPRZESTRZENNY ZRÓWNOWAŻONY WALORYZACJA
- WW - WIDOK WIELKOPRZESTRZENNY
- WZ - WIDOK ZŁOŻONY, WIELKOPRZESTRZENNY, ZRÓWNOWAŻONY
- WWU - WIDOK WIELKOPRZESTRZENNY ZRÓWNOWAŻONY WALORYZACJA
- WW - WIDOK WIELKOPRZESTRZENNY
- WZ - WIDOK ZŁOŻONY, WIELKOPRZESTRZENNY, ZRÓWNOWAŻONY
- WWU - WIDOK WIELKOPRZESTRZENNY ZRÓWNOWAŻONY WALORYZACJA
- WW - WIDOK WIELKOPRZESTRZENNY
- WZ - WIDOK ZŁOŻONY, WIELKOPRZESTRZENNY, ZRÓWNOWAŻONY
- WWU - WIDOK WIELKOPRZESTRZENNY ZRÓWNOWAŻONY WALORYZACJA
- WW - WIDOK WIELKOPRZESTRZENNY
- WZ - WIDOK ZŁOŻONY, WIELKOPRZESTRZENNY, ZRÓWNOWAŻONY
- granice strefy
- UPS – tereny usługowo - produkcyjne
- OTI – tereny obsługi technicznej
- granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW, a także kit strefy ochronne
- cały obszar zmiany Studium położony jest w granicach Gliwickiego Zespołu Historycznego
- granice obszarów rozmieszczenia obiektów elektroenergetycznych linii napięcia 400 kV i 220 kV
- granice terenu
- UKS – tereny usług sportu
- UGI – tereny usług ogólnych
- strefy ochronne C i B terenu zamkniętego otworu ochrony narodowej
- cały obszar zmiany Studium położony jest w granicach Gliwickiego Zespołu Historycznego wpisanego do rejestru zabytków pod nr 537 „Gliwice"
- cały obszar zmiany Studium położony jest w granicach obiektu/obszaru objętego ochroną konserwatorską – WK 537 „Gliwice"
- cały obszar zmiany Studium położony jest w strefach powiązań ograniczających zabudowę od terenów urządzeń rozdrobnych

0 50 100 150 m
skala 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/25/2024

Rady Miasta Gliwice

z dnia 27 czerwca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część dzielnicy Żerniki położoną po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej – etap I wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. poz. 1506, poz. 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

Rada Miasta Gliwice
rozstrzyga

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część dzielnicy Żerniki położoną po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej – etap I.

§ 1. Zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy została sporządzona poniższa lista uwag, których Prezydent Miasta Gliwice po rozpatrzeniu nie uwzględnił i która została przekazana Radzie Miasta Gliwice wraz z projektem planu.

§ 2. Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy, po zapoznaniu się z zarządzeniem nr PM-8922/2023 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 4 grudnia 2023 r. oraz zarządzeniem nr PM-9364/2024 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część dzielnicy Żerniki położoną po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej – etap I – po jego wyłożeniach do publicznego wglądu, Rada Miasta Gliwice:

I. W odniesieniu do uwag złożonych po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu (zarządzenie nr PM-8922/2023 z dnia 4 grudnia 2023 r.) nie uwzględnia:

1. Uwagi osoby fizycznej i 90 podpisanych osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 1), dotyczącej działki nr 25, obręb Żerniki Las.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

20MN, 21MN, 24MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

6ZNU – tereny zieleni nieurządzonej,

11KDD – tereny dróg dojazdowych.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o zauważenie, uszanowanie społeczności działkowiczów dzierżawiących teren przy ul. Kuźnickiej, zachowanie małych, zielonych azyli mimo ekspansji urbanizacji. Równe traktowanie bogatszych inwestorów i setek mieszkańców bloków, którzy dzięki temu miejscu mogą odetchnąć od zgiełku i betonu.

Uzasadnienie:

Przedmiotowa działka stanowi własność gminy i zagospodarowana jest ogrodami działkowymi, w oparciu o umowy dzierżawy zawierane z indywidualnymi użytkownikami. Działka ta od 1979 r. nieprzerwanie przeznaczana była we wszystkich kolejnych dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową,

co nie przeszkadzało do tej pory i nadal nie będzie przeszkadzało w przedłużaniu umów dzierżawy pod funkcjonujące na niej ogrody działkowe.

2. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 3), dotyczącej działki nr 25, obręb Żerniki Las.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

20MN, 21MN, 24MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

6ZNU – tereny zieleni nieurządzonej,

11KDD – tereny dróg dojazdowych.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o wprowadzenie terenów zielonych na obszarze ogródków rekreacyjnych dzierżawionych od gminy.

Uzasadnienie:

Przedmiotowa działka stanowi własność gminy i zagospodarowana jest ogrodami działkowymi, w oparciu o umowy dzierżawy zawierane z indywidualnymi użytkownikami. Działka ta od 1979 r. nieprzerwanie przeznaczana była we wszystkich kolejnych dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową, co nie przeszkadzało do tej pory i nadal nie będzie przeszkadzało w przedłużaniu umów dzierżawy pod funkcjonujące na niej ogrody działkowe.

3. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 5), dotyczącej terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w rejonie ul. Szymanowskiego i ul. Sołtysa.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o dopuszczenie tylko zabudowy jednorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem 2M w projekcie planu.

Uzasadnienie:

Obecnie obowiązujący plan miejscowy umożliwia realizację na wskazanym terenie jednocześnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

W projekcie planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenu, ograniczając jednak parametry zabudowy – budynki wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako małe domy mieszkalne wolno stojące o maksymalnej łącznej szerokości elewacji do 24 m i zawierające do 4 lokali, w tym co najwyżej 2 lokale usługowe.

4. Uwag osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 6), dotyczących:

1. działek nr: 847, 850, 852, 898, 901/1, obręb Żerniki, obszar zlokalizowany przy ul. Śniadeckich.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 44MN, 51MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o wyłączenie budynków przy ul. Śniadeckich z ochrony w planie miejscowym.

Uzasadnienie:

Ochroną planistyczną objęto budynki wyróżniające się i charakterystyczne dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej. Wartości takie zachowane zostały m.in. w budynkach położonych przy ul. Śniadeckich.

2. obszaru zlokalizowanego przy ul. Śniadeckich

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 51MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o dopuszczenie dachów płaskich na terenie 51MN.

Uzasadnienie:

Plan miejscowy nie powinien być inwentaryzacją i usankcjonowaniem stanu istniejącego, ale ma być narzędziem do kształtowania ładu przestrzennego, również w zakresie kształtu dachów. Jednolite podejście do tego zagadnienia wprowadzone zostało w oparciu o wniosek Rady Dzielnicy Żerniki.

3. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 51MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o ustalenie powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 51MN na poziomie 60%.

Uzasadnienie:

W projekcie planu podwyższono w stosunku do obowiązującego planu powierzchnię biologicznie czynną z 60% do 65%, natomiast maksymalną powierzchnię zabudowy utrzymano na tym samym poziomie 30%.

Stosunkowo niewielka powierzchnia zabudowy przy relatywnie wysokiej powierzchni biologicznie czynnej na działkach stanowi o specyfice tego miejsca – unikalnej w skali miasta. Wskazaną zasadę potwierdzają rzeczywiste parametry planistyczne zrealizowanej zabudowy i takie powinny zostać utrzymane, co potwierdza również opinia Rady Dzielnicy Żerniki.

5. Częściowo uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 7), dotyczącej terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 26MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi, o przesunięcie planowanej linii zabudowy na 3 m od granicy działki nr 231/5, obręb Żerniki Las z działką drogową nr 231/9, obręb Żerniki Las, gdyż chciałby postawić garaż dwustanowiskowy ok. 6 m x 6 m. Uzasadnia, że budynki na działkach sąsiednich również łamią linię zabudowy, a sama działka drogowa nr 231/9, obręb Żerniki Las jest zarośnięta, nieużytkowana jako droga i nigdy nie będzie jako taka używana, ponieważ nie łączy się z drogą publiczną, a prywatną drogą wybudowaną przez dewelopera. Dostęp do drogi publicznej zapewniony jest wzdłuż boiska.

Uzasadnienie:

Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej o symbolu 13KDD zostanie zmniejszona z 5 m do 4 m. Przedmiotowa droga, w projekcie planu ma 10 m szerokości w liniach rozgraniczających. Przyjmując więc, że szerokość jezdni po realizacji będzie wynosiła 6 m, z każdej strony pozostanie po 2 m do wykorzystania w ramach wyznaczonego w projekcie planu terenu drogowego (o szerokości 10 m). Zgodnie z przepisami minimalna odległość sytuowania budynków od krawędzi jezdni drogi gminnej wynosi 6 m, co oznacza, że warunek ten będzie spełniony w projekcie planu, dla linii zabudowy wyznaczonej w odległości 4m od linii rozgraniczającej drogi.

6. Częściowo uwagi Parafii Ewangelicko – Augsburskiej w Gliwicach (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 8), dotyczącej działki nr 853, obręb Podlesie.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

24MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności,

9U – tereny zabudowy usługowej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnioskuje o zmianę przeznaczenia terenu działki na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej na całości działki nr 853, obręb Podlesie, z uwzględnieniem zabudowy budynkami jednorodzinnymi, wielorodzinnymi, bliźniaczymi i szeregowymi.

Jednocześnie informuje, że w przyszłości planuje desakralizację kaplicy położonej na ww. działce, gdyż parafianie zamieszkujący Żerniki i okolice uczęszczają na nabożeństwa do kościoła ewangelickiego przy ul. Jagiellońskiej 19A w Gliwicach.

Uzasadnienie:

W obowiązującym planie miejscowym na przedmiotowym terenie oznaczonym symbolem D1.5/TFK funkcją wiodącą jest kult religijny, funkcją uzupełniającą są grunty zabudowane i zurbanizowane TU – usługi.

W sytuacji kiedy właściciel nieruchomości planuje zakończenie na niej działalności związanej z usługami kultu religijnego, nie ma przeciwwskazań do zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ponieważ jest to zgodne z kierunkiem rozwoju określonym w studium (I-MNU – tereny mieszkaniowo-usługowe o niskiej intensywności zabudowy). W związku z powyższym cała działka oznaczona zostanie symbolem MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Dla terenu MN/U przeznaczenie podstawowe to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi nieuciążliwe. Zabudowa jednorodzinna może być realizowana w formie budynków wolno stojących, bliźniaczych i szeregowych. W tej części uwaga zostanie uwzględniona.

Nie zostanie natomiast dopuszczona możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej na przedmiotowym terenie – z uwagi na brak zgodności ze Studium oraz brak takiej zabudowy w sąsiedztwie. W tym zakresie uwaga nieuwzględniona.

7. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 10), dotyczącej działki nr 1385, obręb Żerniki.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

13ZNU, 14ZNU – tereny zieleni nieurządzonej,

5WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia nieruchomości obejmującej działkę nr 1385, obręb Żerniki pod zabudowę jednorodzinną.

Uzasadnienie:

Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową nie może zostać wprowadzone, ponieważ naruszałoby ustalenia studium. W obowiązującym studium działka nr 1385, obręb Żerniki znajduje się na terenie oznaczonym symbolem I-ZNW, co oznacza – tereny zieleni niskiej i wysokiej w ciągach dolin tworzące pasma ekologiczne o dużym znaczeniu przyrodniczo-krajobrazowym oraz na terenie oznaczonym symbolem WC, co oznacza – tereny wód powierzchniowych stojących i płynących.

8. Uwagi osoby fizycznej i 60 podpisanych osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 11), dotyczącej działki nr 25, obręb Żerniki Las.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

20MN, 21MN, 24MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

6ZNU – tereny zieleni nieurządzonej,

11KDD – tereny dróg dojazdowych.

Treść uwagi:

Składający uwagę – dzierżawcy ogródków działkowych zlokalizowanych przy ulicach Kuźnickiej i Żernickiej wnoszą o uwzględnienie w mpzp (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej mpzp) teraźniejszego charakteru tego miejsca, tj. rezygnację z przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową.

Uzasadnienie:

Przedmiotowa działka stanowi własność gminy i zagospodarowana jest ogrodami działkowymi, w oparciu o umowy dzierżawy zawierane z indywidualnymi użytkownikami. Działka ta od 1979 r. nieprzerwanie

przeznaczana była we wszystkich kolejnych dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową, co nie przeszkadzało do tej pory i nadal nie będzie przeszkadzało w przedłużaniu umów dzierżawy pod funkcjonujące na niej ogrody działkowe.

9. Uwag osoby fizycznej i 43 podpisanych osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 13), dotyczących:

I. Zapisów szczegółowych planu dla:

1. terenów położonych pomiędzy ulicami Paska i Kilara.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 46MN, 47MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o wprowadzenie dla jednostek 46MN i 47MN następujących zapisów:

1) zakaz sytuowania budynków wielorodzinnych i małych domów mieszkalnych. Zakaz budowy budynków szeregowych, szeregowych dwulokalowych, bliźniaczych dwulokalowych;
2) zakaz sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej powodujących nadmierny hałas takich jak (przepompownie, stacje transformatorowe) oraz elementów infrastruktury powodujących pogorszenie stanu zdrowia mieszkańców – maszty telekomunikacyjne o charakterze ponadlokalnym, zakaz lokalizacji usług wprowadzających pogorszenie jakości powietrza;
3) wysokość kalenicy do 8 m (budynki parterowe oraz budynki 2 kondygnacyjne, parter + poddasze użytkowe).

Uzasadnienie:

1) na wskazanych w uwadze terenach projekt planu nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej. W zakresie zaś liczby lokali w zabudowie jednorodzinnej, wprowadzenie zakazu sytuowania dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym jest niezgodne z obowiązującymi przepisami.
2) każda z dzielnic stanowi integralną część miasta Gliwice, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie ma możliwości ograniczenia realizacji sieci uzbrojenia tylko i wyłącznie na potrzeby danej dzielnicy bądź lokalnej jednostki;
3) w projekcie planu dla większości terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustalono maksymalną wysokość budynków – 9 m. Takie ustalenia podjęto po analizie wysokości istniejącej zabudowy oraz biorąc pod uwagę obowiązujący dotychczas mpzp dla przedmiotowego obszaru.

2. terenów położonych po południowej stronie ul. Omańkowskiej

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 7M/U, 8M/U, 9M/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności.

Treść uwagi:

Składający uwagę proponują dla jednostek: 7M/U, 8M/U, 9M/U opisanych jako zabudowa jednorodzinna oraz wielorodzinna wprowadzenie zapisów:

1) całkowity zakaz sytuowania budynków wielorodzinnych i małych domów mieszkalnych. Zakaz budowy budynków szeregowych, szeregowych dwulokalowych, bliźniaczych dwulokalowych;
2) wysokość kalenicy do 8 m (budynki parterowe oraz budynki 2 kondygnacyjne, parter + poddasze użytkowe);
3) w zapisach dotyczących usług w § 39 ust. 1 pkt 3 zamiast – „usługi nieuciążliwe” – wprowadzić brzmienie: Usługi nieuciążliwe jako „przeznaczenie uzupełniające” zgodnie z § 3 pkt 12 w zakresie ograniczonym do 20% powierzchni całkowitej projektowanych obiektów budowlanych.

Uzasadnienie:

1) obecnie obowiązujący plan miejscowy umożliwia realizację na wskazanym terenie jednocześnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. W projekcie planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenu, ograniczając jednak parametry zabudowy – budynki wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako małe domy mieszkalne wolno stojące o maksymalnej łącznej szerokości elewacji do 24 m i zawierające do 4 lokali, w tym co najwyżej 2 lokale usługowe.

W zakresie zaś liczby lokali w zabudowie jednorodzinnej, wprowadzenie zakazu sytuowania dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym jest niezgodne z obowiązującymi przepisami;

2) w projekcie planu dla większości terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustalono maksymalną wysokość budynków – 9 m. Takie ustalenia podjęto po analizie wysokości istniejącej zabudowy oraz biorąc pod uwagę obowiązujący dotychczas mpzp dla przedmiotowego obszaru;

3) w obowiązującym obecnie planie miejscowym przedmiotowe tereny przeznaczone są przede wszystkim pod usługi, z dopuszczeniem przeznaczenia zamiennego pod zabudowę mieszkaniową, w tym wielorodzinną – w założeniu miało się na nich ukształtować nowe centrum dzielnicy. Z tego powodu w projekcie planu tereny te przeznaczone zostały równorzędnie pod zabudowę mieszkaniową (jednorodzinną i wielorodzinną) oraz usługową, ale z ograniczeniem: zabudowy wielorodzinnej do małych domów mieszkalnych, zaś usług do usług nieuciążliwych.

3. terenu położonego przy ul. Paska

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 12MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składający uwagę proponują dla terenu 12MN/U wprowadzenie zapisów:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) usługi nieuciążliwe w zakresie 20% zamiast 50% jak w treści ogólnej planu.

Uzasadnienie:

1) obecnie obowiązujący plan miejscowy umożliwia realizację na wskazanym terenie wszystkich typów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W projekcie planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenu, ograniczając jednak parametry zabudowy szeregowej – maksymalna łączna szerokość elewacji nie może przekroczyć 36 m.

2) obecnie obowiązujący plan miejscowy umożliwia realizację na wskazanym terenie wszystkich usług jako przeznaczenie uzupełniające. W projekcie planu dopuszczono co prawda realizację usług jako przeznaczenie równorzędne do mieszkaniowego, jednak ograniczono możliwość realizacji usług do usług nieuciążliwych.

4. terenu położonego między ul. Paska a ul. Kurpiowską

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę:

1) proponują wykreślenie zapisu § 25 ust. 1 pkt 1 lit. b zabudowa wielorodzinna i wprowadzenie nowego brzmienia – zakaz budowy budynków wielorodzinnych;

2) proponują dla terenu 1M szerokość elewacji frontowej dla budynków szeregowych do 18 m.

Uzasadnienie:

1) obecnie obowiązujący plan miejscowy umożliwia realizację na wskazanym terenie jednocześnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

W projekcie planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenu, ograniczając jednak parametry zabudowy – budynki wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako małe domy mieszkalne wolno stojące o maksymalnej łącznej szerokości elewacji do 24 m i zawierające do 4 lokali, w tym co najwyżej 2 lokale usługowe;

2) w obowiązującym planie nie zdefiniowano szerokości elewacji dla budynków w zabudowie szeregowej, natomiast w projekcie planu wprowadzono ograniczenie łącznej szerokości elewacji do 36 m. Zmniejszenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków szeregowych do 18 m byłoby całkowicie nieracjonalne, gdyż oznaczałoby, że maksymalna szerokość kilku budynków łącznie mogłaby być mniejsza niż w wielu przypadkach pojedynczego budynku wolno stojącego, dla którego nie ma takich ograniczeń.

II. Zapisów ogólnych planu:

5. obszar projektu planu

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar projektu planu.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o zmianę zapisu § 5 ust. 1 proponując brzmienie:

1) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:

a) infrastruktury technicznej o charakterze koniecznym dla zaspokojenia tylko i wyłącznie dla potrzeb jednostki Żerniki,

b) dróg o charakterze lokalnym (wewnętrzne, dojazdowe).

Uzasadnienie:

Odniesienie do infrastruktury technicznej – każda z dzielnic stanowi integralną część miasta Gliwice, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie ma możliwości ograniczenia realizacji sieci uzbrojenia tylko i wyłącznie na potrzeby danej dzielnicy bądź lokalnej jednostki.

W pozostałym zakresie: nie można wskazywać drogi w części graficznej planu, a jednocześnie w części tekstowej zakazywać jej realizacji. Kwestie ewentualnych uciążliwości normuje Prawo budowalne (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) oraz przepisy szczegółowe.

Na przedmiotowym obszarze planu zlokalizowana jest infrastruktura techniczna o charakterze ponadlokalnym (sieć elektroenergetyczna, sieć gazowa, sieć wodociągowo-kanalizacyjna – przebieg ważniejszych sieci przedstawiono na rysunku projektu planu i stanowi oznaczenie informacyjne) oraz część pasa drogowego drogi krajowej nr 78 (ul. Tarnogórska), a także kilka dróg powiatowych.

6. obszar projektu planu

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar projektu planu.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o zmianę zapisu § 12 ust. 6 pkt 2 proponując brzmienie: dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii w zakresie zaopatrzenia indywidualnych gospodarstw domowych lub usług, wykluczając równocześnie możliwość powstawania farm fotowoltaicznych wolnostojących oraz farm na istniejących budynkach i budowlach produkujących energię w zakresie większym niż zapotrzebowanie jednostki dla której odnawialne źródło powstaje.

Uzasadnienie:

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na użytkach innych niż R I-IV i grunty leśne OZE o mocy do 1 MW może być realizowane niezależnie od ustaleń planu, co oznacza, że w tym zakresie nie mogą być wprowadzane zakazy w planie miejscowym.

7. obszar projektu planu

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar projektu planu.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o zmianę zapisu § 12 ust. 7 pkt 2 proponując brzmienie: dopuszcza się indywidualne zbiorniki gazu, których lokalizacja sytuowana jest pod ziemią w specjalnych zbiornikach przygotowanych do tego celu.

Uzasadnienie:

Gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu nie ma podstaw do ograniczania interesu jednostki poprzez wprowadzenie zakazu korzystania z indywidualnych zbiorników gazu, bądź nakazując ich lokalizowanie tylko pod zmienią.

8. obszar projektu planu

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar projektu planu.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o zmianę zapisu § 14 proponując brzmienie:

W obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dopuszcza się lokalizację:

1) zieleni miejskiej (skwerów, punktów informacji turystycznej połączonej ze szlakami turystycznymi);
2) infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym dla danej jednostki;
3) tras rowerowych, zarówno w zakresie infrastruktury drogowej jak również w zakresie jednostek funkcjonalnych;
4) ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych nie związanych z infrastrukturą drogową;
5) zakazuje się projektowania ciągów pieszo-jezdnych o szerokości minimalnej 5 m jako dróg wewnętrznych służących dojazdom do posesji mieszkalnych.

Uzasadnienie:

1) zgodnie z § 14 projektu uchwały dopuszcza się lokalizację zieleni w obszarze planu nie ograniczając jej zakresu tylko i wyłącznie do zieleni miejskiej.

Zielenią na pewno nie będą punkty informacji turystycznej, a szlaki turystyczne mogą być poprowadzone również drogami, więc nie można ich przypisywać wyłącznie do zieleni;

2) każda z dzielnic stanowi integralną część miasta Gliwice, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie ma możliwości ograniczenia realizacji sieci uzbrojenia tylko i wyłącznie na potrzeby danej dzielnicy bądź lokalnej jednostki;
3) i 4) zgodnie z § 14 projektu uchwały dopuszcza się lokalizację tras rowerowych i ciągów pieszych w obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych. Przykładowo dla terenów lasów oznaczonych symbolem ZL obowiązują przepisy odrębne w zakresie lasów, które normują inwestycje na gruntach leśnych;
5) kwestię sposobu zapewnienia dostępu do drogi publicznej normuje rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.). Zgodnie z § 14 ust. 2 ww. rozporządzenia dopuszcza się „zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów". Ustalenia planu nie mogą zakazywać zapewniania dostępu do nieruchomości za pomocą ciągu pieszo-jezdnego, spełniającego wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

III. Zapisów dotyczących kształtowania zabudowy:

9. obszar projektu planu

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar projektu planu.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o zmianę zapisu § 15 proponując brzmienie:

W obszarze planu ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami 12 m.

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami na 30 m. Ustalenie to wprowadzono po analizie istniejącego zagospodarowania. Na przedmiotowym obszarze przebiega sieć średniego napięcia, której słupy mają wysokość: 22 m, 24 m, 26 m, 28 m i 38 m.

10. obszar projektu planu

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar projektu planu.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o zmianę zapisu § 16 proponując brzmienie:

W obszarze planu ustala się:

1) maksymalną łączną szerokość elewacji dla zabudowy szeregowej 18 m, przy czym ilość mieszkań jednorodzinnych jedno-lokalowych w ciągu zabudowy nie większa niż 3;

2) maksymalną szerokość budynków bliźniaczych jednolokalowych oraz jednorodzinnych dwulokalowych nie większa niż 16 m.

Uzasadnienie:

1) w obowiązującym planie nie zdefiniowano szerokości elewacji dla budynków w zabudowie szeregowej, natomiast w projekcie planu wprowadzono ograniczenie łącznej szerokości elewacji do 36 m. Zmniejszenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków szeregowych do 18 m byłoby całkowicie nieracjonalne, gdyż oznaczałoby, że maksymalna szerokość kilku budynków łącznie mogłaby być mniejsza niż w wielu przypadkach pojedynczego budynku wolno stojącego, dla którego nie ma takich ograniczeń.

W zakresie zaś liczby lokali w zabudowie szeregowej – wprowadzenie proponowanego zakazu jest niezgodne z obowiązującymi przepisami;

2) w obowiązującym planie nie zdefiniowano szerokości elewacji dla budynków w zabudowie bliźniaczej. Zmniejszenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków bliźniaczych do 16 m byłoby całkowicie nieracjonalne, gdyż oznaczałoby, że maksymalna szerokość budynków łącznie mogłaby być mniejsza niż w wielu przypadkach pojedynczego budynku wolno stojącego, dla którego nie ma takich ograniczeń.

11. obszar projektu planu

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar projektu planu.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o dodanie do słowniczka pojęcia określającego i uściślającego jasno wysokość zabudowy w zgodności z wysokością budynków, w celu uniknięcia często spotykanych w naszej dzielnicy błędów projektowo – wykonawczych jakimi są:

1) zastosowanie nasypów wtórnych;

2) mierzenie wysokości budynków od poziomu terenu przez wejściem do budynku z uwzględnieniem poziomu po wykonaniu nasypu a nie od poziomu gruntu rodzimego występującego w terenie.

Uzasadnienie:

Wymienione definicje zawarte są w obowiązujących przepisach, a zgodnie z techniką legislacyjną – w planie nie powiela się przepisów występujących w innych aktach prawnych.

10. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 14), dotyczącej działek nr: 1056, 1058, 1059, 1060, obręb Żerniki.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 11MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o zmianę:

1) wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy z 30% do poziomu 40%;

2) wskaźnika terenu biologicznie czynnego z 65% do wielkości 50% powierzchni działki budowlanej.

Uzasadnienie:

W projekcie planu dla działki nr 1060, obręb Żerniki podwyższono w stosunku do obowiązującego planu maksymalną powierzchnię zabudowy z 25% do 30%, natomiast powierzchnię biologicznie czynną utrzymano na tym samym poziomie 65%. Dla działek nr: 1056, 1058, 1059, obręb Żerniki utrzymano powierzchnię

zabudowy na poziomie 30% i podwyższono w stosunku do obowiązującego planu powierzchnię biologicznie czynną z 60% do 65%.

Stosunkowo niewielka powierzchnia zabudowy przy relatywnie wysokiej powierzchni biologicznie czynnej na działkach, stanowi o specyfice tego miejsca – unikalnej w skali miasta. Wskazaną zasadę potwierdzają rzeczywiste parametry planistyczne zrealizowanej zabudowy i takie powinny zostać utrzymane, co potwierdza również opinia Rady Dzielnicy Żerniki.

11. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 15), dotyczącej działki nr 25, obręb Żerniki Las.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

20MN, 21MN, 24MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

6ZNU – tereny zieleni nieurządzonej,

11KDD – tereny dróg dojazdowych.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zachowanie terenu ogrodów działkowych jako terenów zielonych.

Uzasadnienie:

Przedmiotowa działka stanowi własność gminy i zagospodarowana jest ogrodami działkowymi, w oparciu o umowy dzierżawy zawierane z indywidualnymi użytkownikami. Działka ta od 1979 r. nieprzerwanie przeznaczana była we wszystkich kolejnych dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową, co nie przeszkadzało do tej pory i nadal nie będzie przeszkadzało w przedłużaniu umów dzierżawy pod funkcjonujące na niej ogrody działkowe.

12. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 16), dotyczącej działki nr 5, obręb Podlesie.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 11U – tereny zabudowy usługowej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o wykreślenie z projektu planu w § 49 ust. 1 treści: „z zastrzeżeniem ust. 2” oraz o wykreślenie ust. 2.

Poniżej przytoczono ustalenia z projektu planu:

1) Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 11U, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ust. 2.
2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – dopuszcza się usługi związane z obsługą pojazdów samochodowych tj. usługi: wulkanizacyjne, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw technicznych samochodów.

Uzasadnienie:

Na wyznaczonym w projekcie planu terenie 11U przeznaczonym pod zabudowę usługową, w aktualnie obowiązującym planie miejscowym funkcją wiodącą są tereny przemysłowe pozostałe – warsztaty, rzemiosło produkcyjne, ale jednocześnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz funkcja uzupełniająca – usługowa.

Wobec powyższego w projekcie planu zaproponowano dla tego terenu realizację funkcji usługowej, dającej możliwość kontynuacji działalności wykonywanej na tym terenie. Uwzględniając charakter dzielnicy jednocześnie wprowadzona zostanie zmiana umożliwiająca także realizowanie funkcji mieszkaniowej – nawiązując tym samym do sąsiedztwa.

13. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 17), dotyczącej działek nr: 1376/3, część 1384/2, część 1386, 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1387/4, 1387/5, 1388, 1389, część 1392, 1393/3, 1393/1, część 1394, część 1396, część 1398, część 1406, część 1408, część 1410, obręb Żerniki.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu dla obszaru określonego jako 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na teren 58MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie:

Obecnie obowiązujący plan miejscowy umożliwia realizację na wskazanym terenie jednocześnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

W projekcie planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenu, ograniczając jednak parametry zabudowy – budynki wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako małe domy mieszkalne wolno stojące o maksymalnej łącznej szerokości elewacji do 24 m i zawierające do 4 lokali, w tym co najwyżej 2 lokale usługowe.

14. GTB Metropolis Sp. z o.o., Al. Korfantego 141a, 40-154 Katowice (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 19):

1. częściowo uwagi dotyczącej terenu położonego przy ul. Pomorskiej.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 10M/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zmianę parametrów zabudowy:

1) powierzchni zabudowy:

a) zwiększenie do 45% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej,

b) zwiększenie do 40% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i wielorodzinnej;

2) powierzchni biologicznie czynnej:

a) zmniejszenie do 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej,

b) zmniejszenie do 40% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

c) zmniejszenie do 25% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uzasadnienie:

Projekt planu zakłada jednolite parametry dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niezależnie od tego jakiego typu jest to zabudowa. Wynika to z faktu, że w ramach jednego terenu nie można ustalać różnych parametrów dla poszczególnych typów zabudowy. W tej części uwaga nieuwzględniona.

2. uwagi dla części działki nr 1036, obręb Podlesie.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 34KDD – tereny dróg dojazdowych.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o skrócenie odcinka planowanej drogi – 34KDD w taki sposób, że będzie ona stanowiła połączenie z planowaną drogą wewnętrzną – zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi.

Uzasadnienie:

Droga oznaczona w projekcie planu symbolem 34KDD jest istotna z uwagi na planową w przyszłości przebudowę węzła al. Jana Nowaka-Jeziorańskiego z ul. Tarnogórską do pełnej koniczyny, co będzie miało wpływ na przebieg ul. Pomorskiej i spowoduje brak jej połączenia z ul. Tarnogórską.

Zgodnie z opinią Zarządu Dróg Miejskich nie ma więc możliwości rezygnacji z fragmentu planowanej drogi publicznej 34KDD.

15. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 20), dotyczącej działki nr 990/4, obręb Żerniki.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 45MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zmianę kąta nachylenia dachów dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 30°-45° na przedział 25°-45°.

Uzasadnienie:

Plan miejscowy nie powinien być inwentaryzacją i usankcjonowaniem stanu istniejącego, ale ma być narzędziem do kształtowania ładu przestrzennego, również w zakresie kształtu dachów. Jednolite podejście do tego zagadnienia wprowadzone zostało w oparciu o wniosek Rady Dzielnicy Żerniki.

16. Uwagi osoby fizycznej i 15 podpisanych osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 21), dotyczącej działki nr 25, obręb Żerniki Las.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

20MN, 21MN, 24MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

6ZNU – tereny zieleni nieurządzonej; 11KDD – tereny dróg dojazdowych.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teraźniejszego charakteru miejsca – ogródków działkowych.

Uzasadnienie:

Przedmiotowa działka stanowi własność gminy i zagospodarowana jest ogrodami działkowymi, w oparciu o umowy dzierżawy zawierane z indywidualnymi użytkownikami. Działka ta od 1979 r. nieprzerwanie przeznaczana była we wszystkich kolejnych dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową, co nie przeszkadzało do tej pory i nadal nie będzie przeszkadzało w przedłużaniu umów dzierżawy pod funkcjonujące na niej ogrody działkowe.

17. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 22), dotyczącej działek nr: 1376/3, część 1384/2, część 1386, 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1387/4, 1387/5, 1388, 1389, część 1392, 1393/3, 1393/1, część 1394, część 1396, część 1398, część 1406, część 1408, część 1410, obręb Żerniki.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na teren 58MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie:

Obecnie obowiązujący plan miejscowy umożliwia realizację na wskazanym terenie jednocześnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

W projekcie planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenu, ograniczając jednak parametry zabudowy – budynki wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako małe domy mieszkalne wolno stojące o maksymalnej łącznej szerokości elewacji do 24 m i zawierające do 4 lokali, w tym co najwyżej 2 lokale usługowe.

18. Uwag osób fizycznych – 13 podpisów osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 23):

1. uwagi dotyczącej terenu położonego wzdłuż ul. Szymanowskiego przylegającego do ul. Sołtysa.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,

59MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

13ZNU – tereny zieleni nieurządzonej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu 2M na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz o wprowadzenie dla tego terenu po zmianie przeznaczenia i dodatkowo dla terenu 59MN następujących ustaleń:

1) zakaz sytuowania budynków wielorodzinnych i małych domów mieszkalnych. Zakaz budowy budynków szeregowych, szeregowych dwulokalowych, bliźniaczych dwulokalowych,
2) zakaz sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej powodujących nadmierny hałas takich jak (przepompownie, stacje transformatorowe) oraz elementów infrastruktury powodujących pogorszenie stanu zdrowia mieszkańców – maszty telekomunikacyjne o charakterze ponadlokalnym, zakaz lokalizacji usług wprowadzających pogorszenie jakości powietrza,
3) wysokość kalenicy do 8 m (budynki parterowe oraz budynki 2 kondygnacyjne. Parter + poddasze użytkowe).

Uzasadnienie:

1) obecnie obowiązujący plan miejscowy umożliwia realizację na wskazanym terenie jednocześnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

W projekcie planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenu, ograniczając jednak parametry zabudowy – budynki wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako małe domy mieszkalne wolno stojące o maksymalnej łącznej szerokości elewacji do 24 m i zawierające do 4 lokali, w tym co najwyżej 2 lokale usługowe;

2) każda z dzielnic stanowi integralną część miasta Gliwice, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie ma możliwości ograniczenia realizacji sieci uzbrojenia tylko i wyłącznie na potrzeby danej dzielnicy bądź lokalnej jednostki;
3) w projekcie planu dla większości terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustalono maksymalną wysokość budynków – 9 m. Takie ustalenia podjęto po analizie wysokości istniejącej zabudowy oraz biorąc pod uwagę obowiązujący dotychczas mpzp dla przedmiotowego obszaru.

2. częściowo uwagi dla części działek nr: 1398, 1404, 1406, obręb Żerniki.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 59MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o poszerzenie jednostki 59MN o co najmniej 50 m w kierunku wschodnim od granicy działek nr 1396, 1398 do południowej granicy działki nr 1410.

Uzasadnienie:

W studium dla przedmiotowego terenu ustalono jako kierunek zagospodarowania terenu U – usługi. Dla terenów U przewidziano jako dopuszczenie możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, wobec czego uwzględnienie uwagi nie będzie naruszało ustaleń studium.

19. Częściowo uwagi JBS Nieruchomości Spółka z o.o., ul. Kolejowa 54, 40-606 Katowice (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 24), dotyczącej działek nr: 26/1, 26/5, 26/7, obręb Podlesie.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 12U – tereny zabudowy usługowej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zmianę zapisu w § 50 ust. 3 pkt 3 uchwały na: powierzchnia biologicznie czynna dla ww. działek to 30% powierzchni działki budowlanej.

Uzasadnienie:

Dla terenu 12U znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Tarnogórskiej, dostosowana zostanie minimalna powierzchnia biologicznie czynna z 50% do 40%, analogicznie jak dla pozostałych terenów zlokalizowanych wzdłuż ul. Tarnogórskiej.

20. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 26), dotyczącej terenu położonego przy ul. Śniadeckich.

1. Treść uwagi:

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 51MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Z uwagi na istniejące historyczne, pierwotne wymiary działek (poniżej 16 m) składający uwagę wnosi o przywrócenie w projekcie planu zapisu umożliwiającego zabudowę w granicy działek. W obowiązującym planie taki zapis był ustalony dla terenów TM:

„6) dopuszcza się zabudowę w granicach działek gdy są one wewnętrznymi jednostkami funkcjonalnymi". Składający uwagę wnosi o jego przywrócenie.

Uzasadnienie:

Wprowadzenie możliwości zabudowy w granicy działki do ustaleń przedmiotowego planu miejscowego, mogłoby skutkować inwestycjami nadmiernie oddziaływującymi na nieruchomości sąsiednie, a tym samym ograniczeniem możliwości zabudowy np. przez zacienienie, przesłonięcie lub obciążenie pożarowe.

Dzielnica Żerniki położona jest poza terenem śródmiejskim i charakteryzuje się niską intensywnością zagospodarowania, nie ma więc podstaw do wprowadzenia dopuszczenia sytuowania budynków bezpośrednio w granicy działki.

2. Treść uwagi:

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 51MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Składający uwagę wnosi o wprowadzenie w rozdziale 3 § 6 możliwości montowania na elewacji od strony przestrzeni publicznych klimatyzatorów, paneli fotowoltaicznych umożliwiając im uzyskanie maksymalnej sprawności energetycznej. Trudno zmienić położenie budynku, a instalacje fotowoltaiczne instaluje się z reguły od strony południowej, a klimatyzatory od strony północnej.

Uzasadnienie:

W projekcie planu wprowadzono zakaz montowania na elewacjach od strony przestrzeni publicznych klimatyzatorów, paneli fotowoltaicznych i anten, dotyczący budynków znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B" oraz o wartościach zabytkowych, objętych ochroną w planie. Ma to na celu ochronę cennych pod względem architektonicznym budynków. Powyższe wyrażone zostało w opiniach Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i Rady Dzielnicy Żerniki.

3. Treść uwagi:

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 51MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Składający uwagę wnioskuje o zniesienie nakazu stosowania określonych materiałów ocieplenia i technik jej wykonania. W przypadku gdy mur obecnie wykonany jest ze zwykłej cegły, powyższy zapis będzie znacząco wpływał na koszt wykonania powyższej inwestycji.

Uzasadnienie:

Ochroną planistyczną objęto budynki wyróżniające się i charakterystyczne dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej. Wartości takie zachowane zostały m.in. w budynkach położonych przy ul. Śniadeckich.

4. Treść uwagi:

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 51MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Składający uwagę wnioskuje o pozostawienie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

Uzasadnienie:

W projekcie planu podwyższono w stosunku do obowiązującego planu powierzchnię biologicznie czynną z 60% do 65%, natomiast maksymalną powierzchnię zabudowy utrzymano na tym samym poziomie 30%.

Stosunkowo niewielka powierzchnia zabudowy przy relatywnie wysokiej powierzchni biologicznie czynnej na działkach stanowi o specyfice tego miejsca – unikalnej w skali miasta. Wskazaną zasadę potwierdzają rzeczywiste parametry planistyczne zrealizowanej zabudowy i takie powinny zostać utrzymane, co potwierdza również opinia Rady Dzielnicy Żerniki.

21. Częściowo uwagi Macrocar Szumera, Opałka Sp. Jawna, ul. Łowicka 37C, 44-100 Gliwice (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 27), dotyczącej działek nr 19/7, 20/6, obręb Żerniki Las.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 24MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnioskuje by na przedmiotowych działkach utrzymać parametry zbliżone do obowiązujących w obecnym planie:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 55%;

3) współczynnik intensywności zabudowy – 0,6;

4) nachylenie kąta dachu wielospadowego dla budynków mieszkalnych – 25°;

5) nachylenie kąta dachu dla garaży – 17°.

Uzasadnienie:

W obowiązującym planie przedmiotowe działki położone są na terenach dla których powierzchnia zabudowy wynosi 30% i 35%, powierzchnia biologicznie czynna 55% i 60% natomiast współczynnik intensywności zabudowy 0,4 i 0,8.

W projekcie planu, dążąc do ujednolicenia parametrów planistycznych w stosunku do obowiązującego planu, maksymalną powierzchnię zabudowy ustalono na poziomie 30%, natomiast powierzchnię biologicznie czynną zwiększono do 65%. Maksymalną intensywność zabudowy wyznaczono na poziomie 0,4.

Stosunkowo niewielka powierzchnia zabudowy przy relatywnie wysokiej powierzchni biologicznie czynnej na działkach stanowi o specyfice tego miejsca – unikalnej w skali miasta. Wskazaną zasadę potwierdzają rzeczywiste parametry planistyczne zrealizowanej zabudowy i takie powinny zostać utrzymane, co potwierdza również opinia Rady Dzielnicy Żerniki – w tej części uwaga nieuwzględniona.

22. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 29), dotyczącej działek nr: 1376/3, część 1384/2, część 1386, 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1387/4, 1387/5, 1388, 1389, część 1392, 1393/3, 1393/1, część 1394, część 1396, część 1398, część 1406, część 1408, część 1410, obręb Żerniki.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu dla obszaru określonego jako 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na teren 58MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie:

Obecnie obowiązujący plan miejscowy umożliwia realizację na wskazanym terenie jednocześnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

W projekcie planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenu, ograniczając jednak parametry zabudowy – budynki wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako małe domy mieszkalne wolno stojące o maksymalnej łącznej szerokości elewacji do 24 m i zawierające do 4 lokali, w tym co najwyżej 2 lokale usługowe.

23. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 30), dotyczącej działek nr: 1376/3, część 1384/2, część 1386, 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1387/4, 1387/5, 1388, 1389, część 1392, 1393/3, 1393/1, część 1394, część 1396, część 1398, część 1406, część 1408, część 1410, obręb Żerniki.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu dla obszaru określonego jako 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na teren 58MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie:

Obecnie obowiązujący plan miejscowy umożliwia realizację na wskazanym terenie jednocześnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

W projekcie planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenu, ograniczając jednak parametry zabudowy – budynki wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako małe domy mieszkalne wolno stojące o maksymalnej łącznej szerokości elewacji do 24 m i zawierające do 4 lokali, w tym co najwyżej 2 lokale usługowe.

24. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 31), dotyczącej działek nr: 1376/3, część 1384/2, część 1386, 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1387/4, 1387/5, 1388, 1389, część 1392, 1393/3, 1393/1, część 1394, część 1396, część 1398, część 1406, część 1408, część 1410, obręb Żerniki.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu dla obszaru określonego jako 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na teren 58MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie:

Obecnie obowiązujący plan miejscowy umożliwia realizację na wskazanym terenie jednocześnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

W projekcie planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenu, ograniczając jednak parametry zabudowy – budynki wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako małe domy mieszkalne wolno stojące o maksymalnej łącznej szerokości elewacji do 24 m i zawierające do 4 lokali, w tym co najwyżej 2 lokale usługowe.

25. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 32), dotyczącej działek nr: 1376/3, część 1384/2, część 1386, 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1387/4, 1387/5, 1388, 1389, część 1392, 1393/3, 1393/1, część 1394, część 1396, część 1398, część 1406, część 1408, część 1410, obręb Żerniki.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu dla obszaru określonego jako 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na teren 58MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie:

Obecnie obowiązujący plan miejscowy umożliwia realizację na wskazanym terenie jednocześnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

W projekcie planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenu, ograniczając jednak parametry zabudowy – budynki wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako małe domy mieszkalne wolno stojące o maksymalnej łącznej szerokości elewacji do 24 m i zawierające do 4 lokali, w tym co najwyżej 2 lokale usługowe.

26. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 33), dotyczącej działek nr: 1376/3, część 1384/2, część 1386, 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1387/4, 1387/5, 1388, 1389, część 1392, 1393/3, 1393/1, część 1394, część 1396, część 1398, część 1406, część 1408, część 1410, obręb Żerniki.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu dla obszaru określonego jako 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na teren 58MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie:

Obecnie obowiązujący plan miejscowy umożliwia realizację na wskazanym terenie jednocześnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

W projekcie planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenu, ograniczając jednak parametry zabudowy – budynki wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako małe domy mieszkalne wolno stojące o maksymalnej łącznej szerokości elewacji do 24 m i zawierające do 4 lokali, w tym co najwyżej 2 lokale usługowe.

27. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 34), dotyczącej działek nr: 1376/3, część 1384/2, część 1386, 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1387/4, 1387/5, 1388, 1389, część 1392, 1393/3, 1393/1, część 1394, część 1396, część 1398, część 1406, część 1408, część 1410, obręb Żerniki.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu dla obszaru określonego jako 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na teren 58MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie:

Obecnie obowiązujący plan miejscowy umożliwia realizację na wskazanym terenie jednocześnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

W projekcie planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenu, ograniczając jednak parametry zabudowy – budynki wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako małe domy mieszkalne wolno stojące o maksymalnej łącznej szerokości elewacji do 24 m i zawierające do 4 lokali, w tym co najwyżej 2 lokale usługowe.

II. W odniesieniu do uwag złożonych po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu (zarządzenie nr PM-9364/2024 z dnia 23 lutego 2024 r.) nie uwzględnia:

1. Częściowo uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 1), dotyczącej działek nr 1172, 1175, obręb Żerniki.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

40MN, 49MN, 58MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

23KDD, 26KDD, 30KDD, 10KDL – tereny dróg lokalnych.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi by przedmiotowe działki znajdujące się na terenach oznaczonych symbolami 49MN i 58MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) opisane w uwadze jako tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej – w związku z planami inwestycyjnymi w przyszłości przeznaczone zostały na tereny MN/U czyli tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Uzasadnienie:

Z uwagi na fakt, że na części terenów położonych w sąsiedztwie przedmiotowych działek wprowadzono w projekcie mpzp przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, nie ma przeszkód, aby na wskazanych we wniosku działkach również rozszerzyć przeznaczenie podstawowe o usługi nieuciążliwe, przy zachowaniu pozostałych parametrów.

2. Uwagi 2 osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 2), dotyczącej działek nr 638, 639, obręb Żerniki Las.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

20MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności,

21KDD – tereny dróg dojazdowych.

Treść uwagi:

Składające uwagę wnoszą o zmianę parametrów dla terenu 20MN/U i proponują:

1) intensywność zabudowy – maksymalna 0,4;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej.

Uzasadnienie:

W projekcie planu podwyższono w stosunku do obowiązującego planu maksymalną powierzchnię zabudowy z 25% na działce nr 639 i z 20% na działce nr 638 do 30% na obydwu działkach, natomiast powierzchnia biologicznie czynna utrzymana została na poziomie 65% na działce nr 639 i zmniejszona z 70% do 65% na działce nr 638. Cechy geometryczne przedmiotowych działek pozwalają na ich optymalne zagospodarowanie przy przyjętych wskaźnikach. Stosunkowo niewielka powierzchnia zabudowy przy relatywnie wysokiej powierzchni biologicznie czynnej, stanowi o specyfice tej dzielnicy - unikalnej w skali miasta. Również przedstawiona opinia Rady Dzielnicy Żerniki potwierdza zasadność utrzymania ekstensywnego charakteru zabudowy.

3. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 3), dotyczącej działki nr 1385, obręb Żerniki.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

13ZNU, 14ZNU – tereny zieleni nieurządzonej,

5WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia nieruchomości obejmującej działkę nr 1385, obręb Żerniki pod zabudowę jednorodzinną.

Uzasadnienie:

Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową na wskazanej działce jest niezgodne z obowiązującym studium. W obowiązującym studium działka nr 1385, obręb Żerniki znajduje się na terenie oznaczonym symbolem I-ZNW, co oznacza – tereny zieleni niskiej i wysokiej w ciągach dolin tworzące pasma ekologiczne o dużym znaczeniu przyrodniczo-krajobrazowym.

4. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 4), dotyczącej działek nr 24, 25, obręb Podlesie.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 32MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu obejmującego działki nr 24 i 25, obręb Podlesie na teren M/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności. Uzasadniają, iż przeznaczeniem działek znajdujących się w sąsiedztwie przedmiotowych nieruchomości są m.in. działki przemysłowe, a co za tym idzie brak jest przesłanek do uznania przeznaczenia terenu jedynie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową o niskiej intensywności.

Uzasadnienie:

W projekcie planu przedmiotowe działki przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniowo-usługową o niskiej intensywności oznaczoną symbolem MN/U z uwagi na to, że wszystkie pozostałe działki położone przy tej samej ulicy są już zabudowane budynkami jednorodzinnymi. Wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej na przedmiotowych działkach byłoby niezgodne z ustaleniami Studium, poza tym naruszałoby jednolity charakter istniejącej przy tej ulicy zabudowy.

5. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 5), dotyczącej działki nr 793/1, obręb Żerniki.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 37MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o umożliwienie realizacji zabudowy z dachem płaskim na przedmiotowej działce.

Uzasadnienie:

Plan miejscowy nie powinien być inwentaryzacją i usankcjonowaniem stanu istniejącego, ale ma być narzędziem do kształtowania ładu przestrzennego, również w zakresie kształtu dachów. Jednolite podejście do tego zagadnienia w obszarze dzielnicy wprowadzone zostało w oparciu o wniosek Rady Dzielnicy Żerniki.

6. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 6), dotyczącej działki nr 792, obręb Żerniki.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 10ZNU – tereny zieleni nieurządzonej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zmniejszenie terenu o przeznaczeniu 10ZNU na 37MN, zgodnie z przebiegiem cieku wodnego wg propozycji z załącznika nr 1.

Uzasadnienie:

W obowiązującym mpzp wyznaczono strefę /ZZ-8/ - strefę obudowy biologicznej cieku wodnego istotną ze względu na ochronę bioróżnorodności i walory krajobrazowe, w obrębie której obowiązuje zakaz zabudowy w odległości 20 m od obu krawędzi cieku wodnego oraz zakaz likwidacji istniejących zadrzewień. Po przeprowadzonej analizie faktycznego zagospodarowania terenu w projekcie planu w miejsce ww. strefy wprowadzono teren zieleni urządzonej wyznaczony liniami rozgraniczającymi prowadzonymi po granicach ewidencyjnych działek z uwzględnieniem istniejących zadrzewień i zbiornika wodnego. Porównując zasięg strefy /ZZ-8/ oraz przebieg linii rozgraniczającej tereny w projekcie planu można zauważyć, że zmniejszono zasięg terenu zieleni.

7. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 7), dotyczącej terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 7M/U, 8M/U, 9M/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o ustanowienie zabudowy jednorodzinnej po obu stronach ulicy Omańkowskiej. Uzasadnia, że obszar ten jest nieduży i wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej będzie bardzo uciążliwe dla obecnych i przyszłych mieszkańców.

Uzasadnienie:

Obecnie obowiązujący plan miejscowy umożliwia realizację na wskazanym terenie jednocześnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. W projekcie planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenu, ograniczając jednak parametry zabudowy – budynki wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako małe domy mieszkalne wolno stojące o maksymalnej łącznej szerokości elewacji do 24 m i zawierające do 4 lokali, w tym co najwyżej 2 lokale usługowe. Takie parametry dopuszczonej zabudowy wielorodzinnej spowodują, że w przypadku jej realizacji, budynki nie będą odbiegały gabarytami i skalą od zabudowy jednorodzinnej.

8. Uwag osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 8), dotyczących:

1. tekstu planu rozdział 1 § 3.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu rozdział 1 § 3.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o doprecyzowanie definicji powierzchni biologicznie czynnej i sposobu rozliczania, a także zmianę definicji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, by była rozliczna w stosunku do powierzchni użytkowej, a nie całkowitej.

Uzasadnienie:

Definicja powierzchni biologicznie czynnej nawiązuje do pojęcia określonego w § 3 pkt 22 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.). Nie można powielać zagadnień, które zdefiniowane zostały w aktach prawnych wyższego rzędu. W projekcie planu w rozdziale dotyczącym ustaleń szczegółowych w zakresie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania jednoznacznie wskazano, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej odnosi się do działki budowlanej. Jedynie w odniesieniu do terenów zieleni, nie przeznaczonych pod zabudowę procent powierzchni biologicznie czynnej odniesiono do terenu (w rozumieniu zgodnym z definicją w słowniczku mpzp). Zatem podano sposób jej rozliczania. Natomiast definicja przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego odnosi się do powierzchni całkowitej zabudowy, której definicję podano w projekcie planu. Analogiczne definicje „powierzchni biologicznie czynnej" oraz „udziału powierzchni zabudowy" podane są w znowelizowanych przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 24 września 2023 r. Wobec aktualizacji przepisów bezzasadne byłoby wprowadzanie odmiennego sposobu definiowania tych pojęć w planach sporządzanych jeszcze zgodnie z dotychczasowymi przepisami.

2. tekstu planu rozdział 2 § 5

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu rozdział 2 § 5.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o rezygnację z nakazu zachowania istniejących zadrzewień.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 3 w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W ramach tego wymogu, w projekcie planu ustalono nakaz maksymalnego możliwego zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu istniejących zadrzewień, który stanowi ogólną zasadę i nie jest tożsamy z nakazem bezwzględnego zachowania istniejących zadrzewień. Bezwzględny nakaz zachowania dotyczy natomiast drzew rosnących wzdłuż dróg, starodrzewu oraz drzew o dużych walorach przyrodniczych, przy czym dopuszczono ich wycinkę ze względu na zły stan fitosanitarny lub zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zaproponowane ustalenia należy przyjąć jako dobrą praktykę związaną z adaptacją miasta do zmian klimatu, przy jednoczesnym utrzymaniu możliwości optymalnego inwestowania w przestrzeń.

3. tekstu planu rozdział 3 § 6

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu rozdział 3 § 6.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zniesienie zakazu nadbudowy obiektów objętych ochroną ustaleniami miejscowego planu oraz usytuowanych w strefie „B" pośredniej ochrony konserwatorskiej.

Uzasadnienie:

Wprowadzony zakaz dotyczy nadbudowy głównych brył budynków zlokalizowanych w strefie „B" pośredniej ochrony konserwatorskiej oraz wybranych budynków o wartościach historycznych, które podlegają ochronie w planie ze względu na zachowanie dziedzictwa kulturowego.

Najważniejszą wartością chronioną w wyznaczonej strefie „B" obejmującej dawne osiedle domów jednorodzinnych w Żernikach jest charakterystyczny układ urbanistyczny, na który składają się takie elementy

jak przebieg ulic, sposób usytuowania budynków względem tych ulic, gabaryty budynków, kąty nachylenia dachów, kolorystyka, itp. Nadbudowa budynku zmienia zarówno jego gabaryty, jak i proporcje.

W celu utrzymania skali założenia, a także charakterystycznych cech jego zabudowy widocznych od strony ulic, wprowadzono nakaz zachowania oryginalnych form i spadków dachów w przypadku rozbudowy oraz zakaz nadbudowy głównych brył budynków, dopuszczając jednocześnie możliwość rozbudowy budynków od strony ogrodów, co pozwala na dostosowanie do aktualnych potrzeb ich właścicieli. W przypadku budynków objętych ochroną indywidualną, zasady ochrony zostały zróżnicowane dla różnych grup budynków, w zależności od ich typu i zachowanych cech historycznych. Niemniej jednak, ze względu na fakt, że oprócz detali architektonicznych, rytmu rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, czy materiałów elewacyjnych, gabaryty budynków i ich proporcje są jednym z najistotniejszych elementów stanowiących o historycznej wartości budynku, zakaz nadbudowy zostanie utrzymany zarówno w strefie ochrony konserwatorskiej, jak i w odniesieniu do budynków objętych indywidualną ochroną w planie.

4. tekstu planu rozdział 9 § 13

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu rozdział 9 § 13.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o rozszerzenie dopuszczonej kolorystyki przykryć dachowych o kolor czarny i antracytowy oraz wykreślenie zakazu stosowania odmiennej kolorystki i odmiennych rozwiązań materiałowych na elewacjach budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej.

Uzasadnienie:

W trakcie prac planistycznych przeprowadzono analizę istniejących form dachów i kolorystyki. Ustalenia, które wskazano w projekcie planu nie mają jednak na celu sankcjonowanie stanu istniejącego i pogłębianie chaosu przestrzennego, ale wprowadzenie ładu przestrzennego w aspektach, które mają zasadniczy wpływ na odbiór tej przestrzeni. Jednolite podejście do form dachów wprowadzone zostało w oparciu o wniosek Rady Dzielnicy Żerniki.

5. tekstu planu rozdział 10 § 16

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu rozdział 10 § 16.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zwiększenie maksymalnej szerokości elewacji zabudowy szeregowej lub zmniejszenie dopuszczalnej szerokości działki dla budynków szeregowych na 7 metrów.

Uzasadnienie:

Szerokości działek określono w rozdziale dotyczącym zasad warunków scalania i podziału nieruchomości, co oznacza, że mają one zastosowanie wyłącznie do procedury opisanej w dziale rozdziału 2, działu III ustawy o gospodarce nieruchomościami. Parametry maksymalnej łącznej szerokości elewacji dobrano tak, aby ograniczyć ewentualną uciążliwość zabudowy szeregowej i jej niekorzystny wpływ na przewietrzanie, a jednocześnie umożliwić racjonale zaprojektowanie tego typu inwestycji.

6. tekstu planu rozdział 10 § 22-49

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu rozdział 10 § 22-49.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o dopuszczenie dachów płaskich dla budynków mieszkalnych i usługowych, a także ustalenie dla małych domów mieszalnych maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 12 metrów.

Uzasadnienie:

Plan miejscowy nie powinien być inwentaryzacją i usankcjonowaniem stanu istniejącego, ale ma być narzędziem do kształtowania ładu przestrzennego, również w zakresie kształtu dachów. Jednolite podejście do tego zagadnienia wprowadzone zostało w oparciu o wniosek Rady Dzielnicy Żerniki. Parametry zabudowy na terenach, gdzie może być realizowana zarówno zabudowa wielorodzinna, jak i jednorodzinna, zostały ustalone tak, by oba rodzaje zabudowy nie odbiegały od siebie gabarytami.

9. Uwagi Proactive Sp. z o.o., ul. Modelarska 11a, 40-142 Katowice (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 9), dotyczącej:

1. terenu położonego przy ul. Pomorskiej (działki nr 1020-1028, 1030-1033, obręb Podlesie)

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 10M/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zmianę parametrów zabudowy:

1) zwiększenie powierzchni zabudowy do 40% dla zabudowy mieszkaniowej

2) zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 25%.

Uzasadnienie:

W projekcie planu podwyższono w stosunku do obowiązującego planu maksymalną powierzchnię zabudowy z 15% do 35%, natomiast minimalna powierzchnia biologicznie czynna została zmniejszona z 75% do 40%. Dalsze maksymalizowanie parametrów zabudowy będzie sprzeczne z charakterem dzielnicy Żerniki.

2. części działki nr 1036, obręb Podlesie

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 34KDD – tereny dróg dojazdowych.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o skrócenie odcinka planowanej drogi – 34KDD w taki sposób, że będzie ona stanowiła połączenie z planowaną drogą wewnętrzną – zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi.

Uzasadnienie:

Droga oznaczona w projekcie planu symbolem 34KDD jest istotna z uwagi na planową w przyszłości przebudowę węzła al. Jana Nowaka-Jeziorańskiego z ul. Tarnogórską do pełnej koniczyny, co będzie miało wpływ na przebieg ul. Pomorskiej i spowoduje brak jej połączenia z ul. Tarnogórską. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg Miejskich nie ma możliwości rezygnacji z fragmentu planowanej drogi publicznej 34KDD.

10. Uwag GTB Metropolis Sp. z o.o., al. Korfantego 141a, 40-154 Katowice (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 10), dotyczących:

1. części działki nr 1036, obręb Podlesie

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 34KDD – tereny dróg dojazdowych.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o skrócenie odcinka planowanej drogi – 34KDD w taki sposób, że będzie ona stanowiła połączenie z planowaną drogą wewnętrzną – zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi.

Uzasadnienie:

Droga oznaczona w projekcie planu symbolem 34KDD jest istotna z uwagi na planową w przyszłości przebudowę węzła al. Jana Nowaka-Jeziorańskiego z ul. Tarnogórską do pełnej koniczyny, co będzie miało wpływ na przebieg ul. Pomorskiej i spowoduje brak jej połączenia z ul. Tarnogórską. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg Miejskich nie ma możliwości rezygnacji z fragmentu planowanej drogi publicznej 34KDD.

2. terenu położonego przy ul. Pomorskiej

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 10M/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zmianę parametrów zabudowy:

1) zwiększenie powierzchni zabudowy do 40% dla zabudowy mieszkaniowej

2) zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 25%.

Uzasadnienie:

W projekcie planu podwyższono w stosunku do obowiązującego planu maksymalną powierzchnię zabudowy z 15% do 35%, natomiast minimalna powierzchnia biologicznie czynna została zmniejszona z 75% do 40%. Dalsze maksymalizowanie parametrów zabudowy będzie sprzeczne z charakterem dzielnicy Żerniki.

11. Uwag osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 11), dotyczących:

1. terenu 3MN/U

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o uzupełnienie definicji usług nieuciążliwych dla terenu 3MN/U o zakaz usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji i energii, a także powodujących uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów.

Uzasadnienie:

W projekcie planu podano definicję usług nieuciążliwych, propozycja rozszerzenia pojęcia nie jest jednak możliwa do wprowadzania. Zaproponowane określenie „uciążliwości związane z emisją substancji i energii, a także powodujących uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów" jest niejednoznaczne i niemożliwe do wyegzekwowania. Tylko prawnie określone normy poszczególnych oddziaływań stanowić mogą miarodajną ocenę o wpływie planowanego przedsięwzięcia na otoczenie. W tym celu określono w przepisach odrębnych odpowiednie standardy (np. normy akustyczne), których należy przestrzegać.

2. ul. Mazurskiej – uwaga częściowo nieuwzględniona

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o oznaczenie ulicy Mazurskiej symbolem KDD teren dróg dojazdowych, ponadto o zapewnienie dojazdu z terenów 3MN/U, 21 MN oraz 25MN inaczej niż przez ulicę Mazurską.

Uzasadnienie:

W projekcie planu przewiduje się, że obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami 3MN/U, 21 MN oraz 25MN co do zasady będzie odbywać się z przyległych dróg publicznych: ulicy Tarnogórskiej (1KDG), ulicy Elsnera (1KDZ), ulicy Żernickiej (5KDL), ulicy Kuźnickiej (4KDL) oraz nowoprojektowanej drogi (11KDD). Nie można jednak wykluczyć zastosowania innych rozwiązań komunikacyjnych, w postaci dróg wewnętrznych, które mogą być realizowane w ramach każdego terenu wyznaczonego w projekcie planu pod zabudowę. W przypadku drogi wewnętrznej istniejącej na działce należącej do Gminy i wyznaczonej liniami rozgraniczającymi w planie miejscowym, brak podstaw, aby zabraniać wykorzystania tej drogi do obsługi również innych terenów, ponad te, które zostały już zabudowane. Zarząd Dróg Miejskich jako zarządzający drogami na terenie miasta, nie planuje przekształcenia w przyszłości ul. Mazurskiej z drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy dojazdowej, ze względu na jej niewielką długość i brak powiązania z innymi drogami układu komunikacyjnego dzielnicy.

3. terenu 3MN/U

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9 metrów oraz przyjęcie dopuszczonej geometrii dachów dla budynków:

a) mieszkalnych, usługowych - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,

b) gospodarczych, garaży - dachy płaskie, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

Uzasadnienie:

W projekcie planu, dążąc do ujednolicenia parametrów planistycznych w stosunku do obowiązującego mpzp oraz mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego, ustalono część obszaru położoną przy ulicy Tarnogórskiej z wyższymi wskaźnikami w porównaniu z pozostałymi terenami. Wynika to z analizy istniejącego zagospodarowania oraz z oceny charakteru i możliwości rozwoju dzielnicy.

12. Uwag osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 12), dotyczących:

1. terenu 3MN/U

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o uzupełnienie definicji usług nieuciążliwych dla terenu 3MN/U o zakaz usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji i energii, a także powodujących uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów.

Uzasadnienie:

W projekcie planu podano definicję usług nieuciążliwych, propozycja rozszerzenia pojęcia nie jest jednak możliwa do wprowadzania. Zaproponowane określenie „uciążliwości związane z emisją substancji i energii, a także powodujących uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów" jest niejednoznaczne i niemożliwe do wyegzekwowania. Tylko prawnie określone normy poszczególnych oddziaływań stanowić mogą miarodajną ocenę o wpływie planowanego przedsięwzięcia na otoczenie. W tym celu określono w przepisach odrębnych odpowiednie standardy (np. normy akustyczne), których należy przestrzegać.

2. ulicy Mazurskiej – uwaga częściowo nieuwzględniona

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o oznaczenie ulicy Mazurskiej symbolem KDD teren dróg dojazdowych, ponadto o zapewnienie dojazdu z terenów 3MN/U, 21 MN oraz 25MN inaczej niż przez ulicę Mazurską.

Uzasadnienie:

W projekcie planu przewiduje się, że obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami 3MN/U, 21 MN oraz 25MN co do zasady będzie odbywać się z przyległych dróg publicznych: ulicy Tarnogórskiej (1KDG), ulicy Elsnera (1KDZ), ulicy Żernickiej (5KDL), ulicy Kuźnickiej (4KDL) oraz nowoprojektowanej drogi (11KDD). Nie można jednak wykluczyć zastosowania innych rozwiązań komunikacyjnych, w postaci dróg wewnętrznych, które mogą być realizowane w ramach każdego terenu wyznaczonego w projekcie planu pod zabudowę. W przypadku drogi wewnętrznej istniejącej na działce należącej do Gminy i wyznaczonej liniami rozgraniczającymi w planie miejscowym, brak podstaw, aby zabraniać wykorzystania tej drogi do obsługi również innych terenów, ponad te, które zostały już zabudowane. Zarząd Dróg Miejskich jako zarządzający drogami na terenie miasta, nie planuje przekształcenia w przyszłości ul. Mazurskiej z drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy dojazdowej, ze względu na jej niewielką długość i brak powiązania z innymi drogami układu komunikacyjnego dzielnicy.

3. terenu 3MN/U

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9 metrów oraz przyjęcie dopuszczonej geometrii dachów dla budynków:

a) mieszkalnych, usługowych - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,

b) gospodarczych, garaży - dachy płaskie, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

Uzasadnienie:

W projekcie planu, dążąc do ujednolicenia parametrów planistycznych w stosunku do obowiązującego mpzp oraz mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego, ustalono część obszaru położoną przy ulicy Tarnogórskiej z wyższymi wskaźnikami w porównaniu z pozostałymi terenami. Wynika to z analizy istniejącego zagospodarowania oraz z oceny charakteru i możliwości rozwoju dzielnicy.

13. Uwag osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 12), dotyczących:

1. terenu 3MN/U

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o uzupełnienie definicji usług nieuciążliwych dla terenu 3MN/U o zakaz usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji i energii, a także powodujących uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów.

Uzasadnienie:

W projekcie planu podano definicję usług nieuciążliwych, propozycja rozszerzenia pojęcia nie jest jednak możliwa do wprowadzania. Zaproponowane określenie „uciążliwości związane z emisją substancji i energii, a także powodujących uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów" jest niejednoznaczne i niemożliwe do wyegzekwowania. Tylko prawnie określone normy poszczególnych oddziaływań stanowić mogą miarodajną ocenę o wpływie planowanego przedsięwzięcia na otoczenie. W tym celu określono w przepisach odrębnych odpowiednie standardy (np. normy akustyczne), których należy przestrzegać.

2. ulicy Mazurskiej – uwaga częściowo nieuwzględniona

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o oznaczenie ulicy Mazurskiej symbolem KDD teren dróg dojazdowych, ponadto o zapewnienie dojazdu z terenów 3MN/U, 21 MN oraz 25MN inaczej niż przez ulicę Mazurską.

Uzasadnienie:

W projekcie planu przewiduje się, że obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami 3MN/U, 21 MN oraz 25MN co do zasady będzie odbywać się z przyległych dróg publicznych: ulicy Tarnogórskiej (1KDG), ulicy Elsnera (1KDZ), ulicy Żernickiej (5KDL), ulicy Kuźnickiej (4KDL) oraz nowoprojektowanej drogi (11KDD). Nie można jednak wykluczyć zastosowania innych rozwiązań komunikacyjnych, w postaci dróg wewnętrznych, które mogą być realizowane w ramach każdego terenu wyznaczonego w projekcie planu pod zabudowę. W przypadku drogi wewnętrznej istniejącej na działce należącej do Gminy i wyznaczonej liniami rozgraniczającymi w planie miejscowym, brak podstaw, aby zabraniać wykorzystania tej drogi do obsługi również innych terenów, ponad te, które zostały już zabudowane. Zarząd Dróg Miejskich jako zarządzający drogami na terenie miasta, nie planuje przekształcenia w przyszłości ul. Mazurskiej z drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy dojazdowej, ze względu na jej niewielką długość i brak powiązania z innymi drogami układu komunikacyjnego dzielnicy.

3. terenu 3MN/U

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9 metrów oraz przyjęcie dopuszczonej geometrii dachów dla budynków:

a) mieszkalnych, usługowych - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,

b) gospodarczych, garaży - dachy płaskie, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

Uzasadnienie:

W projekcie planu, dążąc do ujednolicenia parametrów planistycznych w stosunku do obowiązującego mpzp oraz mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego, ustalono część obszaru położoną przy ulicy Tarnogórskiej z wyższymi wskaźnikami w porównaniu z pozostałymi terenami. Wynika to z analizy istniejącego zagospodarowania oraz z oceny charakteru i możliwości rozwoju dzielnicy.

14. Uwag osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 15), dotyczących:

1. terenu 3MN/U

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o uzupełnienie definicji usług nieuciążliwych dla terenu 3MN/U o zakaz usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji i energii, a także powodujących uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów.

Uzasadnienie:

W projekcie planu podano definicję usług nieuciążliwych, propozycja rozszerzenia pojęcia nie jest jednak możliwa do wprowadzania. Zaproponowane określenie „uciążliwości związane z emisją substancji i energii, a także powodujących uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów" jest niejednoznaczne i niemożliwe do wyegzekwowania. Tylko prawnie określone normy poszczególnych oddziaływań stanowić mogą miarodajną ocenę o wpływie planowanego przedsięwzięcia na otoczenie. W tym celu określono w przepisach odrębnych odpowiednie standardy (np. normy akustyczne), których należy przestrzegać.

2. ulicy Mazurskiej – uwaga częściowo nieuwzględniona

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o oznaczenie ulicy Mazurskiej symbolem KDD teren dróg dojazdowych, ponadto o zapewnienie dojazdu z terenów 3MN/U, 21 MN oraz 25MN inaczej niż przez ulicę Mazurską.

Uzasadnienie:

W projekcie planu przewiduje się, że obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami 3MN/U, 21 MN oraz 25MN co do zasady będzie odbywać się z przyległych dróg publicznych: ulicy Tarnogórskiej (1KDG), ulicy Elsnera (1KDZ), ulicy Żernickiej (5KDL), ulicy Kuźnickiej (4KDL) oraz nowoprojektowanej drogi (11KDD). Nie można jednak wykluczyć zastosowania innych rozwiązań komunikacyjnych, w postaci dróg wewnętrznych, które mogą być realizowane w ramach każdego terenu wyznaczonego w projekcie planu pod zabudowę. W przypadku drogi wewnętrznej istniejącej na działce należącej do Gminy i wyznaczonej liniami rozgraniczającymi w planie miejscowym, brak podstaw, aby zabraniać wykorzystania tej drogi do obsługi również innych terenów, ponad te, które zostały już zabudowane. Zarząd Dróg Miejskich jako zarządzający drogami na terenie miasta, nie planuje przekształcenia w przyszłości ul. Mazurskiej z drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy dojazdowej, ze względu na jej niewielką długość i brak powiązania z innymi drogami układu komunikacyjnego dzielnicy.

3. terenu 3MN/U

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9 metrów oraz przyjęcie dopuszczonej geometrii dachów dla budynków:

a) mieszkalnych, usługowych - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,

b) gospodarczych, garaży - dachy płaskie, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

Uzasadnienie:

W projekcie planu, dążąc do ujednolicenia parametrów planistycznych w stosunku do obowiązującego mpzp oraz mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego, ustalono część obszaru położoną przy ulicy Tarnogórskiej z wyższymi wskaźnikami w porównaniu z pozostałymi terenami. Wynika to z analizy istniejącego zagospodarowania oraz z oceny charakteru i możliwości rozwoju dzielnicy.

15. Uwag 2 osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 16), dotyczących:

1. terenu 3MN/U

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o uzupełnienie definicji usług nieuciążliwych dla terenu 3MN/U o zakaz usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji i energii, a także powodujących uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów.

Uzasadnienie:

W projekcie planu podano definicję usług nieuciążliwych, propozycja rozszerzenia pojęcia nie jest jednak możliwa do wprowadzania. Zaproponowane określenie „uciążliwości związane z emisją substancji i energii, a także powodujących uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów" jest niejednoznaczne i niemożliwe do wyegzekwowania. Tylko prawnie określone normy poszczególnych oddziaływań stanowić mogą miarodajną ocenę o wpływie planowanego przedsięwzięcia na otoczenie. W tym celu określono w przepisach odrębnych odpowiednie standardy (np. normy akustyczne), których należy przestrzegać.

2. ulicy Mazurskiej – uwaga częściowo nieuwzględniona

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o oznaczenie ulicy Mazurskiej symbolem KDD teren dróg dojazdowych, ponadto o zapewnienie dojazdu z terenów 3MN/U, 21 MN oraz 25MN inaczej niż przez ulicę Mazurską.

Uzasadnienie:

W projekcie planu przewiduje się, że obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami 3MN/U, 21 MN oraz 25MN co do zasady będzie odbywać się z przyległych dróg publicznych: ulicy Tarnogórskiej (1KDG), ulicy Elsnera (1KDZ), ulicy Żernickiej (5KDL), ulicy Kuźnickiej (4KDL) oraz nowoprojektowanej drogi (11KDD). Nie można jednak wykluczyć zastosowania innych rozwiązań komunikacyjnych, w postaci dróg wewnętrznych, które mogą być realizowane w ramach każdego terenu wyznaczonego w projekcie planu pod zabudowę. W przypadku drogi wewnętrznej istniejącej na działce należącej do Gminy i wyznaczonej liniami rozgraniczającymi w planie miejscowym, brak podstaw, aby zabraniać wykorzystania tej drogi do obsługi również innych terenów, ponad te, które zostały już zabudowane. Zarząd Dróg Miejskich jako zarządzający drogami na terenie miasta, nie planuje przekształcenia w przyszłości ul. Mazurskiej z drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy dojazdowej, ze względu na jej niewielką długość i brak powiązania z innymi drogami układu komunikacyjnego dzielnicy.

3. terenu 3MN/U

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9 metrów oraz przyjęcie dopuszczonej geometrii dachów dla budynków:

a) mieszkalnych, usługowych - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,

b) gospodarczych, garaży - dachy płaskie, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

Uzasadnienie:

W projekcie planu, dążąc do ujednolicenia parametrów planistycznych w stosunku do obowiązującego mpzp oraz mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego, ustalono część obszaru położoną przy ulicy Tarnogórskiej z wyższymi wskaźnikami w porównaniu z pozostałymi terenami. Wynika to z analizy istniejącego zagospodarowania oraz z oceny charakteru i możliwości rozwoju dzielnicy.

16. Uwag osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 17), dotyczących:

1. terenu 3MN/U

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o uzupełnienie definicji usług nieuciążliwych dla terenu 3MN/U o zakaz usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji i energii, a także powodujących uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów.

Uzasadnienie:

W projekcie planu podano definicję usług nieuciążliwych, propozycja rozszerzenia pojęcia nie jest jednak możliwa do wprowadzania. Zaproponowane określenie „uciążliwości związane z emisją substancji i energii, a także powodujących uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów" jest niejednoznaczne i niemożliwe do wyegzekwowania. Tylko prawnie określone normy poszczególnych oddziaływań stanowić mogą miarodajną ocenę o wpływie planowanego przedsięwzięcia na otoczenie. W tym celu określono w przepisach odrębnych odpowiednie standardy (np. normy akustyczne), których należy przestrzegać.

2. ulicy Mazurskiej – uwaga częściowo nieuwzględniona

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o oznaczenie ulicy Mazurskiej symbolem KDD teren dróg dojazdowych, ponadto o zapewnienie dojazdu z terenów 3MN/U, 21 MN oraz 25MN inaczej niż przez ulicę Mazurską.

Uzasadnienie:

W projekcie planu przewiduje się, że obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami 3MN/U, 21 MN oraz 25MN co do zasady będzie odbywać się z przyległych dróg publicznych: ulicy Tarnogórskiej (1KDG), ulicy Elsnera (1KDZ), ulicy Żernickiej (5KDL), ulicy Kuźnickiej (4KDL) oraz nowoprojektowanej drogi (11KDD). Nie można jednak wykluczyć zastosowania innych rozwiązań komunikacyjnych, w postaci dróg wewnętrznych, które mogą być realizowane w ramach każdego terenu wyznaczonego w projekcie planu pod zabudowę. W przypadku drogi wewnętrznej istniejącej na działce należącej do Gminy i wyznaczonej liniami rozgraniczającymi w planie miejscowym, brak podstaw, aby zabraniać wykorzystania tej drogi do obsługi również innych terenów, ponad te, które zostały już zabudowane. Zarząd Dróg Miejskich jako zarządzający drogami na terenie miasta, nie planuje przekształcenia w przyszłości ul. Mazurskiej z drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy dojazdowej, ze względu na jej niewielką długość i brak powiązania z innymi drogami układu komunikacyjnego dzielnicy.

3. terenu 3MN/U

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9 metrów oraz przyjęcie dopuszczonej geometrii dachów dla budynków:

a) mieszkalnych, usługowych - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,

b) gospodarczych, garaży - dachy płaskie, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

Uzasadnienie:

W projekcie planu, dążąc do ujednolicenia parametrów planistycznych w stosunku do obowiązującego mpzp oraz mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego, ustalono część obszaru położoną przy ulicy Tarnogórskiej z wyższymi wskaźnikami w porównaniu z pozostałymi terenami. Wynika to z analizy istniejącego zagospodarowania oraz z oceny charakteru i możliwości rozwoju dzielnicy.

17. Uwag osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 18), dotyczących:

1. terenu 3MN/U

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o uzupełnienie definicji usług nieuciążliwych dla terenu 3MN/U o zakaz usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji i energii, a także powodujących uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów.

Uzasadnienie:

W projekcie planu podano definicję usług nieuciążliwych, propozycja rozszerzenia pojęcia nie jest jednak możliwa do wprowadzania. Zaproponowane określenie „uciążliwości związane z emisją substancji i energii, a także powodujących uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów" jest niejednoznaczne i niemożliwe do wyegzekwowania. Tylko prawnie określone normy poszczególnych oddziaływań stanowić mogą miarodajną ocenę o wpływie planowanego przedsięwzięcia na otoczenie. W tym celu określono w przepisach odrębnych odpowiednie standardy (np. normy akustyczne), których należy przestrzegać.

2. ulicy Mazurskiej – uwaga częściowo nieuwzględniona

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o oznaczenie ulicy Mazurskiej symbolem KDD teren dróg dojazdowych, ponadto o zapewnienie dojazdu z terenów 3MN/U, 21 MN oraz 25MN inaczej niż przez ulicę Mazurską.

Uzasadnienie:

W projekcie planu przewiduje się, że obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami 3MN/U, 21 MN oraz 25MN co do zasady będzie odbywać się z przyległych dróg publicznych: ulicy Tarnogórskiej (1KDG), ulicy Elsnera (1KDZ), ulicy Żernickiej (5KDL), ulicy Kuźnickiej (4KDL) oraz nowoprojektowanej drogi (11KDD). Nie można jednak wykluczyć zastosowania innych rozwiązań komunikacyjnych, w postaci dróg wewnętrznych, które mogą być realizowane w ramach każdego terenu wyznaczonego w projekcie planu pod zabudowę. W przypadku drogi wewnętrznej istniejącej na działce należącej do Gminy i wyznaczonej liniami rozgraniczającymi w planie miejscowym, brak podstaw, aby zabraniać wykorzystania tej drogi do obsługi również innych terenów, ponad te, które zostały już zabudowane. Zarząd Dróg Miejskich jako zarządzający drogami na terenie miasta, nie planuje przekształcenia w przyszłości ul. Mazurskiej z drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy dojazdowej, ze względu na jej niewielką długość i brak powiązania z innymi drogami układu komunikacyjnego dzielnicy.

3. terenu 3MN/U

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9 metrów oraz przyjęcie dopuszczonej geometrii dachów dla budynków:

a) mieszkalnych, usługowych - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,

b) gospodarczych, garaży - dachy płaskie, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

Uzasadnienie:

W projekcie planu, dążąc do ujednolicenia parametrów planistycznych w stosunku do obowiązującego mpzp oraz mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego, ustalono część obszaru położoną przy ulicy Tarnogórskiej z wyższymi wskaźnikami w porównaniu z pozostałymi terenami. Wynika to z analizy istniejącego zagospodarowania oraz z oceny charakteru i możliwości rozwoju dzielnicy.

18. Uwag osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 19), dotyczących:

1. terenu 3MN/U

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o uzupełnienie definicji usług nieuciążliwych dla terenu 3MN/U o zakaz usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji i energii, a także powodujących uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów.

Uzasadnienie:

W projekcie planu podano definicję usług nieuciążliwych, propozycja rozszerzenia pojęcia nie jest jednak możliwa do wprowadzania. Zaproponowane określenie „uciążliwości związane z emisją substancji i energii, a także powodujących uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów" jest niejednoznaczne i niemożliwe do wyegzekwowania. Tylko prawnie określone normy poszczególnych oddziaływań stanowić mogą miarodajną ocenę o wpływie planowanego przedsięwzięcia na otoczenie. W tym celu określono w przepisach odrębnych odpowiednie standardy (np. normy akustyczne), których należy przestrzegać.

2. ulicy Mazurskiej – uwaga częściowo nieuwzględniona

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o oznaczenie ulicy Mazurskiej symbolem KDD teren dróg dojazdowych, ponadto o zapewnienie dojazdu z terenów 3MN/U, 21 MN oraz 25MN inaczej niż przez ulicę Mazurską.

Uzasadnienie:

W projekcie planu przewiduje się, że obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami 3MN/U, 21 MN oraz 25MN co do zasady będzie odbywać się z przyległych dróg publicznych: ulicy Tarnogórskiej (1KDG), ulicy Elsnera (1KDZ), ulicy Żernickiej (5KDL), ulicy Kuźnickiej (4KDL) oraz nowoprojektowanej drogi (11KDD). Nie można jednak wykluczyć zastosowania innych rozwiązań komunikacyjnych, w postaci dróg wewnętrznych, które mogą być realizowane w ramach każdego terenu wyznaczonego w projekcie planu pod zabudowę. W przypadku drogi wewnętrznej istniejącej na działce należącej do Gminy i wyznaczonej liniami rozgraniczającymi w planie miejscowym, brak podstaw, aby zabraniać wykorzystania tej drogi do obsługi również innych terenów, ponad te, które zostały już zabudowane. Zarząd Dróg Miejskich jako zarządzający drogami na terenie miasta, nie planuje przekształcenia w przyszłości ul. Mazurskiej z drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy dojazdowej, ze względu na jej niewielką długość i brak powiązania z innymi drogami układu komunikacyjnego dzielnicy.

3. terenu 3MN/U

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9 metrów oraz przyjęcie dopuszczonej geometrii dachów dla budynków:

a) mieszkalnych, usługowych - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,

b) gospodarczych, garaży - dachy płaskie, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

Uzasadnienie:

W projekcie planu, dążąc do ujednolicenia parametrów planistycznych w stosunku do obowiązującego mpzp oraz mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego, ustalono część obszaru położoną przy ulicy Tarnogórskiej z wyższymi wskaźnikami w porównaniu z pozostałymi terenami. Wynika to z analizy istniejącego zagospodarowania oraz z oceny charakteru i możliwości rozwoju dzielnicy.

19. Uwag osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 20), dotyczących:

1. terenu 3MN/U

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o uzupełnienie definicji usług nieuciążliwych dla terenu 3MN/U o zakaz usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji i energii, a także powodujących uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów.

Uzasadnienie:

W projekcie planu podano definicję usług nieuciążliwych, propozycja rozszerzenia pojęcia nie jest jednak możliwa do wprowadzania. Zaproponowane określenie „uciążliwości związane z emisją substancji i energii, a także powodujących uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów" jest niejednoznaczne i niemożliwe do wyegzekwowania. Tylko prawnie określone normy poszczególnych oddziaływań stanowić mogą miarodajną ocenę o wpływie planowanego przedsięwzięcia na otoczenie. W tym celu określono w przepisach odrębnych odpowiednie standardy (np. normy akustyczne), których należy przestrzegać.

2. ulicy Mazurskiej – uwaga częściowo nieuwzględniona

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o oznaczenie ulicy Mazurskiej symbolem KDD teren dróg dojazdowych, ponadto o zapewnienie dojazdu z terenów 3MN/U, 21 MN oraz 25MN inaczej niż przez ulicę Mazurską.

Uzasadnienie:

W projekcie planu przewiduje się, że obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami 3MN/U, 21 MN oraz 25MN co do zasady będzie odbywać się z przyległych dróg publicznych: ulicy Tarnogórskiej (1KDG), ulicy Elsnera (1KDZ), ulicy Żernickiej (5KDL), ulicy Kuźnickiej (4KDL) oraz nowoprojektowanej drogi (11KDD). Nie można jednak wykluczyć zastosowania innych rozwiązań komunikacyjnych, w postaci dróg wewnętrznych, które mogą być realizowane w ramach każdego terenu wyznaczonego w projekcie planu pod zabudowę. W przypadku drogi wewnętrznej istniejącej na działce należącej do Gminy i wyznaczonej liniami rozgraniczającymi w planie miejscowym, brak podstaw, aby zabraniać wykorzystania tej drogi do obsługi również innych terenów, ponad te, które zostały już zabudowane. Zarząd Dróg Miejskich jako zarządzający drogami na terenie miasta, nie planuje przekształcenia w przyszłości ul. Mazurskiej z drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy dojazdowej, ze względu na jej niewielką długość i brak powiązania z innymi drogami układu komunikacyjnego dzielnicy.

3. terenu 3MN/U

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9 metrów oraz przyjęcie dopuszczonej geometrii dachów dla budynków:

a) mieszkalnych, usługowych - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,

b) gospodarczych, garaży - dachy płaskie, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

Uzasadnienie:

W projekcie planu, dążąc do ujednolicenia parametrów planistycznych w stosunku do obowiązującego mpzp oraz mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego, ustalono część obszaru położoną przy ulicy Tarnogórskiej z wyższymi wskaźnikami w porównaniu z pozostałymi terenami. Wynika to z analizy istniejącego zagospodarowania oraz z oceny charakteru i możliwości rozwoju dzielnicy.

20. Uwag osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 21), dotyczących:

1. terenu 3MN/U

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o uzupełnienie definicji usług nieuciążliwych dla terenu 3MN/U o zakaz usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji i energii, a także powodujących uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów.

Uzasadnienie:

W projekcie planu podano definicję usług nieuciążliwych, propozycja rozszerzenia pojęcia nie jest jednak możliwa do wprowadzania. Zaproponowane określenie „uciążliwości związane z emisją substancji i energii, a także powodujących uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów" jest niejednoznaczne i niemożliwe do wyegzekwowania. Tylko prawnie określone normy poszczególnych oddziaływań stanowić mogą miarodajną ocenę o wpływie planowanego przedsięwzięcia na otoczenie. W tym celu określono w przepisach odrębnych odpowiednie standardy (np. normy akustyczne), których należy przestrzegać.

2. ulicy Mazurskiej – uwaga częściowo nieuwzględniona

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o oznaczenie ulicy Mazurskiej symbolem KDD teren dróg dojazdowych, ponadto o zapewnienie dojazdu z terenów 3MN/U, 21 MN oraz 25MN inaczej niż przez ulicę Mazurską.

Uzasadnienie:

W projekcie planu przewiduje się, że obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami 3MN/U, 21 MN oraz 25MN co do zasady będzie odbywać się z przyległych dróg publicznych: ulicy Tarnogórskiej (1KDG), ulicy Elsnera (1KDZ), ulicy Żernickiej (5KDL), ulicy Kuźnickiej (4KDL) oraz nowoprojektowanej drogi (11KDD). Nie można jednak wykluczyć zastosowania innych rozwiązań komunikacyjnych, w postaci dróg wewnętrznych, które mogą być realizowane w ramach każdego terenu wyznaczonego w projekcie planu pod zabudowę. W przypadku drogi wewnętrznej istniejącej na działce należącej do Gminy i wyznaczonej liniami rozgraniczającymi w planie miejscowym, brak podstaw, aby zabraniać wykorzystania tej drogi do obsługi również innych terenów, ponad te, które zostały już zabudowane. Zarząd Dróg Miejskich jako zarządzający drogami na terenie miasta, nie planuje przekształcenia w przyszłości ul. Mazurskiej z drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy dojazdowej, ze względu na jej niewielką długość i brak powiązania z innymi drogami układu komunikacyjnego dzielnicy.

3. terenu 3MN/U

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9 metrów oraz przyjęcie dopuszczonej geometrii dachów dla budynków:

a) mieszkalnych, usługowych - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,

b) gospodarczych, garaży - dachy płaskie, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

Uzasadnienie:

W projekcie planu, dążąc do ujednolicenia parametrów planistycznych w stosunku do obowiązującego mpzp oraz mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego, ustalono część obszaru położoną przy ulicy Tarnogórskiej z wyższymi wskaźnikami w porównaniu z pozostałymi terenami. Wynika to z analizy istniejącego zagospodarowania oraz z oceny charakteru i możliwości rozwoju dzielnicy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/25/2024

Rady Miasta Gliwice

z dnia 27 czerwca 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gliwice 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 dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. poz. 1506, poz. 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

Rada Miasta Gliwice
rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część dzielnicy Żerniki położoną po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej – etap I objęte tym planem inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy oraz ze środków zewnętrznych, z uwzględnieniem środków pomocowych i możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych.

§ 2. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III/25/2024

Rady Miasta Gliwice

z dnia 27 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. poz. 1506, poz. 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę