

Urząd Miejski w Gliwicach



PP-7323/437/11

Gliwice, ¹².....sierpnia 2011 r.

nr kor. UM-333993/2011



KELLER SP. Z O.O.

ul. DASZYŃSKIEGO 546

44-151 GLIWICE

Dotyczy: informacji w sprawie przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice.

W odpowiedzi na Państwa wniosek dotyczący ww. sprawy, Urząd Miejski w Gliwicach, Wydział Planowania Przestrzennego informuje, że zgodnie z ustaleniami *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu obejmującego dzielnicę Ostropa (uchwała nr III/14/2010 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 16 grudnia 2010r., Dz.Urz. Woj. Śląskiego Nr 33 z 10 lutego 2011r., poz. 598)*, teren położony w Gliwicach przy ul. Daszyńskiego, obejmujący **działki nr 1301, 1302, 1303, 1304, 1309, 1310, 1311 obr. Ostropa Północ**, oznaczony jest symbolami:

- **36 MNU** - co oznacza:
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności zabudowy,
- **5 KDD** - co oznacza:
tereny ulic publicznych klasy dojazdowej o zmniejszonej szerokości,

oraz (w niewielkim fragmencie)

- **4 KDZ 1/2** - co oznacza:
tereny ulic publicznych klasy zbiorczej.

Przedmiotowy teren położony jest w całości w zasięgu stref:

- ochrony konserwatorskiej,
- ochrony pośredniej zewnętrznej dla ujęcia wody podziemnej.

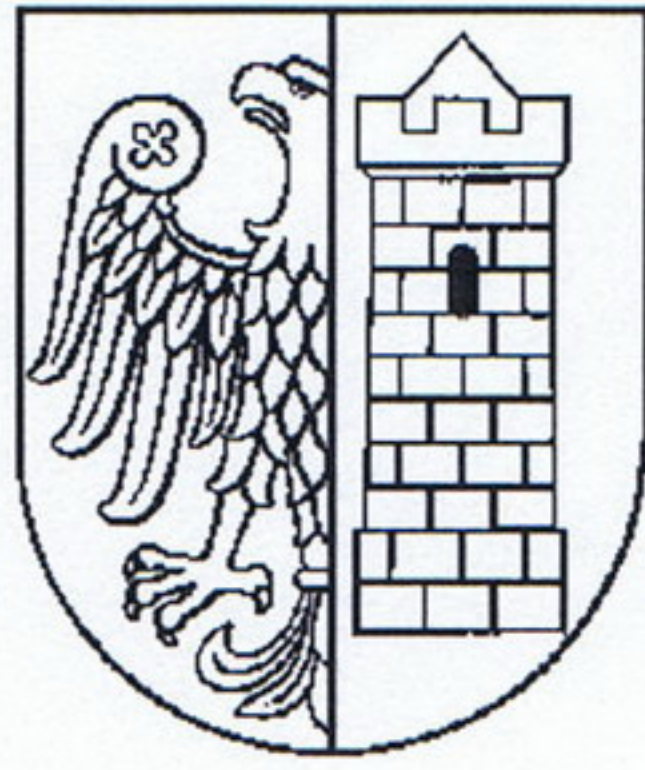
Wzdłuż południowej granicy przedmiotowego terenu, na rysunku planu, została oznaczona aleja drzew do zachowania.

Inspektor
Wydziału Planowania Przestrzennego
mgr inż. arch. Olga Drążkiewicz

W załączeniu:

1. Wyrys z planu- 1 strona A4
2. Wypis z planu - 10 stron A4
3. Legenda

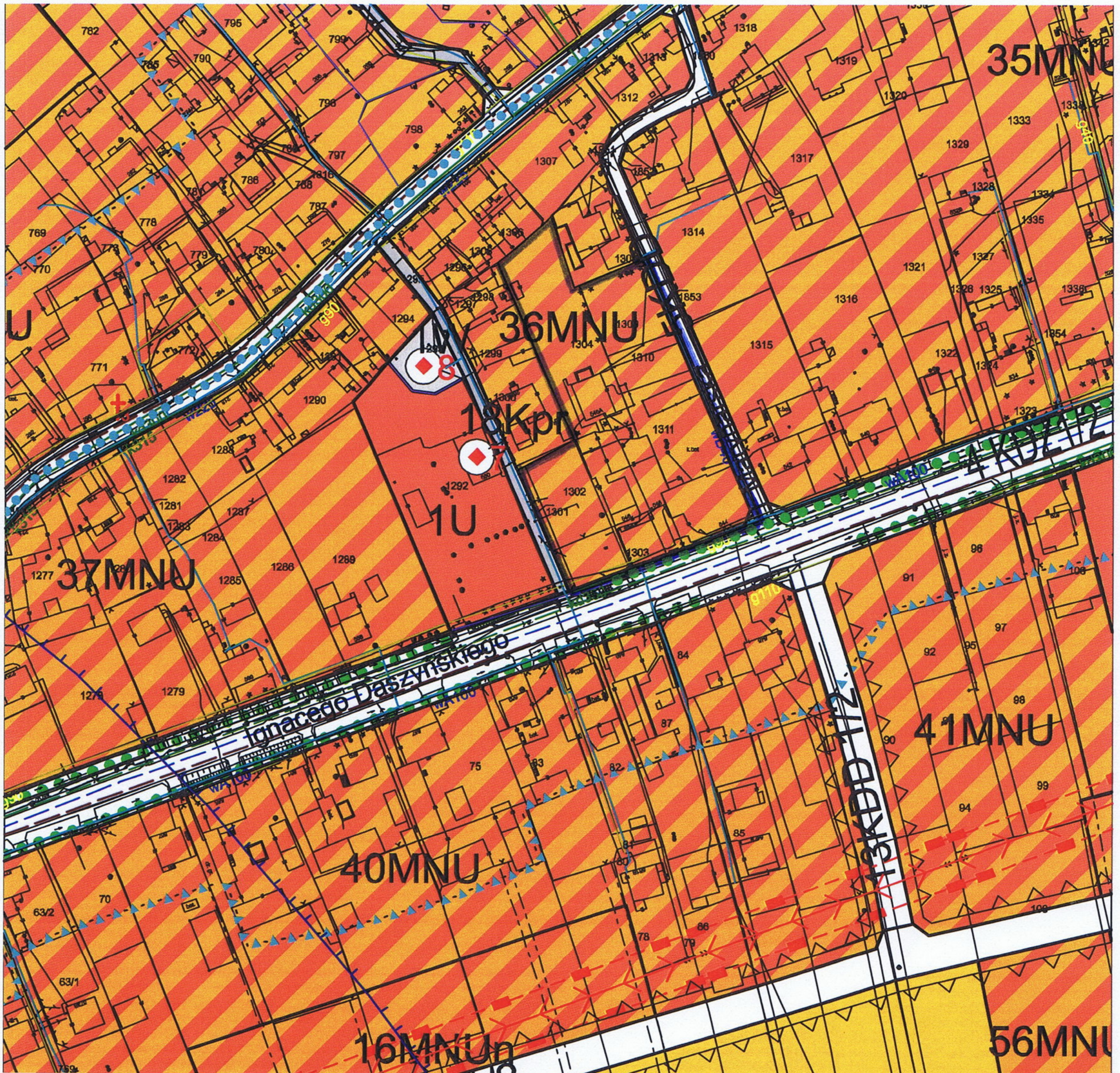
aa: PP (O. Drążkiewicz, tel. 032 231 30 46)



PP-7323 / 437 / 11

Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu obejmującego dzielnicę Ostropa (uchwała nr III/14/2010 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 16 grudnia 2010r. Dz.Urz.Woj.Slaskiego Nr 33 z 10 lutego 2011r. , poz. 598)

SKALA 1:2000



Orientacyjne położenie terenu w Gliwicach, obejmującego **działek nr 1301, 1302, 1303, 1304, 1309, 1310, 1311 obręb Ostropa Północ**, naniesiono na zgodnym z oryginałem wyrysie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000.

Wyk. O. Drązkiewicz

Inspektor
Wydziału Planowania Przestrzennego
mar. inż. arch. Olga Drążkiewicz



WYDZIAŁ PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE

	GRANICA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	GRANICA TERENU POD BUDOWĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m ²
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ KRAJOBRAZU
	GRANICA STREFY OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
	BUDYNKI O WARTOŚCI HISTORYCZNEJ, CHRONIONE USTALENIAMI PLANU
	OBIEKTY HISTORYCZNE - KRZYŻE I KAPLICZKI, CHRONIONE USTALENIAMI PLANU
	MIEJSCE PAMIĘCI - POMNIK
	ALEJA DRZEW DO ZACHOWANIA
	STREFA ODDZIAŁYWANIA AUTOSTRADY A-4

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
MNn	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY - NOWEJ
MNU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
MNUn	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY - NOWEJ
MM	TEREN NISKIEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ O ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
MM,WS2	TEREN NISKIEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I WÓD POWIERZCHNIOWYCH O ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
MU	TERENY NISKIEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ O ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
MUn	TERENY NISKIEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ O ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY - NOWEJ

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRODUKCYJNEJ

UMN	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z TOWARZYSZĄCĄ, ISTNIEJĄCĄ ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
UKR	TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
Un	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - NOWEJ
U1	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH
U,US	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, SPORTU I REKREACJI
US	TERENY OBIEKTÓW SPORTU I REKREACJI
ZP,US	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ, OBIEKTÓW SPORTU I REKREACJI
UP	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
UPn	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ - NOWEJ
UPC	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ W KOMERCYJNYCH STREFACH MIASTA
RPO	TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH I OGRODNICZYCH

TERENY ZIELENI, PÓL UPRAWNYCH I WÓD

ZU	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
ZC	TEREN CMENTARZA
ZE	TERENY UŻYTKÓW ROLNYCH, SĄDÓW, ŁĄK I PASTWISK
RZ	TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH
ZL	TERENY LASÓW
ZL1	TEREN GRUNTÓW ROLNYCH Z DOPUSZCZENIEM ZALESIENIA
WS1	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH - CIEKÓW
WS2	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH - STAWU
RZ,WS1	TERENY CIEKÓW POWIERZCHNIOWYCH I TOWARZYSZĄCYCH IM TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

E	TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z ZAKRESU ELEKTROENERGETYKI
W	TEREN URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z ZAKRESU ZAOPATRZENIA W WODĘ
G	TEREN URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z ZAKRESU GAZOWNICTWA

TERENY KOMUNIKACJI

KD	TERENY SKRZYŻOWAŃ DRÓG PUBLICZNYCH
KDG 1/2	TERENY PUBLICZNYCH DRÓG KLASY GŁÓWNEJ
KDZ 1/2	TERENY ULIC PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
KDL 1/2	TERENY ULIC PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
KDD 1/2	TERENY ULIC PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
KDD	TERENY ULIC PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ O ZMNIJSZONEJ SZEROKOŚCI
KDX	TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-JEZDNEJ
Kpr	TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE PRZYJĘTE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA GLIWICE
	GRANICA REZERWATU "LAS DĄBROWA"
	GRANICA OTULINY REZERWATU "LAS DĄBROWA"
	ZABYTKOWY KOŚCIÓŁ P.W. ŚW. JERZEGO WRAZ Z OTOCZENIEM WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
	GRANICA STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ DLA UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ
	GRANICA STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ ZEWNĘTRZNEJ DLA UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ
	GRANICA STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ WEWNĘTRZNEJ DLA UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ
	GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA 50m i 150m
	GRANICA OBSZARU ZE ZMIENNYM OGRANICZENIEM WYSOKOŚCI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ NATURALNYCH OD 302m n.p.m DO 373,75m n.p.m ZWIĄZANYM ZE STREFĄ OD LOTNISKA
	GRANICA STREFY OGRANICZAJĄCEJ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW MOGĄCYCH BYĆ ŹRÓDŁEM ŻEROWANIA PTAKÓW, O ZASIĘGU 5 km OD LOTNISKA

OZNACZENIA GRAFICZNE, INFORMACYJNE, NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

	CZYNNIE STUDNIE UJĘCIA WÓD OSTROPA WRAZ Z NUMERACJĄ
	CIEKI POWIERZCHNIOWE I ROWY MELIORACYJNE
	TEREN BYLEJ HALDY GÓRNICZEJ
	TERENY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI
	ŚCIEŻKI PIESZO - ROWEROWE O PRZEBIEGU ORIENTACYJNYM
	IZOFONY DOPUSZCZALNEGO POZIOMU DŹWIĘKU (55dB, 60dB) W PORZE DZiennej OD AUTOSTRADY A-4
	IZOFONY DOPUSZCZALNEGO POZIOMU DŹWIĘKU (50dB) W PORZE NOCNEJ OD AUTOSTRADY A-4
	GRANICE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

SCHEMAT ISTNIEJĄCYCH I PROJEKTOWANYCH TRAS SIECI I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WRAZ ZE STREFAMI

ISTNIEJĄCE	PROJEKTOWANE	
		WODOCIĄG
		KANALIZACJA SANITARNA
		KANALIZACJA DESZCZOWA
		NAPOWIETRZNA SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO I ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 400kV, 110 kV i 20 kV ZE STREFAMI TECHNICZNYMI
		KABLOWA SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV
		STACJA TRANSFORMATOROWA 20/0,4kV
		GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 500PN 1,6 MPA RELACJI SZOBISZOWICE-BŁACHOWNIA ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
		GAZOCIĄG PODWYŻSZONEGO ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN 500PN 1,6 MPA RELACJI SZOBISZOWICE-ŚWIERKLANY ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
		SIĘĆ GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA



Dotyczy: działek nr 1301, 1302, 1303, 1304, 1309, 1310, 1311 obręb Ostropa Północ

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu obejmującego dzielnicę Ostropa (uchwała nr III/14/2010 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 16 grudnia 2010r., Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 33 z 10 lutego 2011r., poz. 598)

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

URZĄD MIEJSKI
w Gliwicach
WYDZIAŁ PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO

§ 5

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach poszczególnych nieruchomości zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, 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,
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć, przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w ustaleniach planu,
- 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć teren, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 4) **terenie zamierzenia inwestycyjnego** - należy przez to rozumieć teren, obejmujący kilka sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, wskazany przez inwestora w projekcie budowlanym, jako miejsce lokalizacji inwestycji,
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana budynku, bez prawa jej przekraczania. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego; nie dotyczy to również linii przesyłowych, sieci uzbrojenia terenu, schodów i pochylni dla niepełnosprawnych,
- 6) **przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć użytkowane i dostępne dla ogółu tereny takie jak: ulice i place, ścieżki rowerowe, tereny zieleni urządzonej (np. parki, skwery, tereny sportowo-rekreacyjne) w ustalonych na rysunku planu liniach rozgraniczających. Do przestrzeni publicznych zalicza się również dostępne dla ogółu wnętrza budynków użyteczności publicznej oraz przynależne do tych budynków dostępne dla ogółu: dojścia, dojazdy, dziedzińce i parkingi, zieleni urządzona i ogrody
- 7) **nieuciążliwych usługach wbudowanych** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe w budynkach wielorodzinnych lub jednorodzinnych, w których realizowane będą usługi z zakresu: kosmetyki i fryzjerstwa, ochrony zdrowia, nauki i oświaty, kultury, biur, wolnych zawodów, drobnego handlu. Przy czym wykluczona jest działalność: której funkcjonowanie powoduje szkodliwe oddziaływanie na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi oraz której oddziaływanie wykraczałoby poza granice budynku w którym jest prowadzona, i której funkcjonowanie spowodowałoby przekroczenie standardów jakości środowiska,
- 8) **terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć tereny, na których obie te funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach,
- 9) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki usług różnych (z wykluczeniem stacji paliw) w tym: biurowe i administracyjne, użyteczności publicznej, turystyki, gastronomii oraz handlu o nie więcej niż 2000m² powierzchni sprzedaży, związane z ogrodnictwem i szkółkarstwem, a także budynki warsztatów i drobnego rzemiosła, w tym piekarni i cukiernictwa,
- 10) **budynkach o wartości historycznej** – należy przez to rozumieć budynki wybrane do objęcia ochroną konserwatorską w ramach ustaleń planu stanowiące wartościowe przykłady lokalnej tradycji budowlanej, wymienione w ustaleniach planu w rozdziale 4, w § 10,
- 11) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku lub wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej lub terenu zamierzenia inwestycyjnego, liczoną w rzucie pionowym zewnętrznych krawędzi budynku lub budynków na powierzchnię gruntu, wyrażoną jako wskaźnik %,
- 12) **sieciach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne) urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i podczyszczania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, itp. a także przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości,
- 13) **wewnętrznych ulicach dojazdowych** – należy przez to rozumieć niewyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi istniejące i konieczne do wykonania niepubliczne drogi wewnętrzne i dojazdowe, niezbędne do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej działek i obiektów,
- 14) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć proporcję powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i projektowanych do powierzchni działki budowlanej lub terenu zamierzenia inwestycyjnego, przeznaczonych do ich realizacji i funkcjonowania,
- 15) **terenach o niskiej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć tereny o intensywności zabudowy maksimum 0,8
- 16) **terenach o średniej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć tereny o intensywności zabudowy maksimum 1,2
- 17) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojące, związane z gruntem urządzenia reklamowe lub urządzenia reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną, a także tablice reklamowe na ścianach budynków, służące prezentacji reklamy w jakiegokolwiek postaci,
- 18) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne reklamujące lub wskazujące miejsce

wykonywania działalności, w szczególności umieszczone nad witryną lub wejściem do miejsca prowadzenia działalności.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

Ustala się:

- 1) zachowanie historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego Ostropy położonego wzdłuż ulic Daszyńskiego, Architektów, Tokarskiej, poprzez ochronę konserwatorską kompozycji przestrzennej oraz zabudowy historycznej o wartościach kulturowych,
- 2) utrzymanie skali zabudowy obszaru na poziomie 12,00m, jako podstawowego standardu wysokości w części historycznej Ostropy w celu zachowania istniejących dominant przestrzennych,
- 3) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem poprzez ochronę istniejących terenów otwartych o symbolach ogólnych ZE, lasów i dolesień ZL i ZL1, zieleni urządzonej, obiektów sportu i rekreacji ZU i ZP,US, zbiorników wodnych i cieków wraz z dolinami WS1, WS2, RZ,WS1, RZ oraz zieleni przydomowej i ogrodów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
- 6) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² na terenach innych niż wymienione w pkt 5.

Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7

1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wyjątek stanowią:
 - 1) inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej,
 - 2) istniejące, w dniu wejścia w życie planu, legalne przedsięwzięcia, które działają w oparciu o wydane pozwolenia i decyzje zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) tereny o symbolu 1UPC – 6UPC, 1UP – 9UP, 1UPn – 5UPn, 1U – 4U, 1Un, 1U1 – 5U1, 1MU – 4MU, 1MUn – 2MUn, 1UMN, 1MNU – 56MNU, 1MNUn – 18MNUn gdzie dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem: uwzględnienia warunków wynikających z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko oraz nie przekraczania uciążliwości poza granice nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
2. Zakazuje się działalności i przedsięwzięć powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji oraz stwarzających uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego.

§ 8

1. W celu ochrony terenów przyrodniczo cennych o walorach przyrodniczo-krajobrazowych:
 - 5) Ustala się ochronę alei drzew o walorach kulturowych i estetyczno-izolacyjnych wzdłuż ulicy Daszyńskiego w terenie 4KDZ1/2. Dopuszcza się możliwość przebudowy, uzupełnień drzewostanu. Zakazuje się nieuzasadnionego usuwania istniejącego wysokiego drzewostanu. Przy realizacji obiektów budowlanych postępowanie z istniejącym drzewostanem zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.
 - 6) Ustala się ochronę zadrzewień i pozostałej nie wymienionej w pkt 5 zieleni ulicznej i przyulicznej o funkcji izolacyjnej towarzyszącej drogom publicznym. Zakazuje się nieuzasadnionego usuwania istniejącego wysokiego drzewostanu. Przy realizacji obiektów budowlanych postępowanie z istniejącym drzewostanem zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.
2. W zakresie ochrony powierzchni ziemi ustala się obowiązek ochrony warstwy próchnicznej gleby przed degradacją lub zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.
3. W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się:
 - 1) przestrzeganie zakazów ustalonych w Decyzji Wojewody Katowickiego OS-I-7211/44/97 z dnia 23 października 1997r dla terenu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Ostropie, wymienionych w § 18, ust. 3 i 4,
 - 2) obowiązek oczyszczenia wód opadowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie, takich jak np. drogi publiczne, place utwardzone i parkingi o powierzchni powyżej 0,1 ha, przed odprowadzeniem ich do środowiska,
 - 3) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód lub ziemi, niezgodnego z warunkami ustalonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego.
4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska, przy czym:
 - 3) dla terenów: 1MNU - 56MNU, 1MNUn - 18MNUn, 1MU - 4MU, 1MUn - 2MUn obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
5. W zakresie ochrony powietrza ustala się stosowanie w nowych obiektach niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła. Powyższa zasada ma zastosowanie również przy przebudowie i rozbudowie istniejących instalacji i urządzeń.
7. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) postępowanie z odpadami zgodnie z planami gospodarki odpadami w gminie oraz przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach,
- 2) zakaz magazynowania odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na terenie, do którego posiadacz odpadów ma tytuł prawny, lub przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie, przy czym okres magazynowania takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach. Dopuszcza się punkty skupu złomu na terenach o symbolach ogólnych: UPC, UP, UPn,
- 3) dla części obszaru planu, wskazanego na rysunku planu, gdzie obowiązuje ograniczenie w lokalizacji obiektów mogących być źródłem żerowania ptaków, związane z zapewnieniem funkcjonowania lotniska w Gliwicach ustala się zakaz składowania poza budynkami odpadów mogących być źródłem żerowania ptaków.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13

W celu ochrony historycznego centrum dzielnicy Ostropa z częściowo zachowanym dawnym układem przestrzennym z pojedynczymi budynkami o wartości historycznej, wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, której granicę wskazano na rysunku planu, i ustala się :

- 1) nakaz:
 - a) ochrony elementów układu urbanistycznego: linii zabudowy, skali i formy obiektów, lokalnych dominant przestrzennych i historycznych dzielnic: kościoła p.w. św. Jerzego, kościoła p.w. Zesłania Ducha Świętego i wieży ciśnień; alei drzew wzdłuż ul. Daszyńskiego, drzew i zadrzewień towarzyszących obiektom historycznym, chronionym ustaleniami planu, zgodnie z zasadami określonymi w § 8
 - b) dostosowania lokalizacji i architektury nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie: skali i gabarytów brył, linii zabudowy,
 - c) stosowania jasnej kolorystyki ścian tynkowanych oraz ciemnych dachów w kolorach: brązu, czerwieni, grafitu, wyjątek dla kolorystyki elewacji stanowią budynki z elewacjami ceramicznymi,
 - e) przestrzegania ustaleń dla krzyży i kapliczek oraz budynków o wartości historycznej, chronionych ustaleniami planu, zawartych w niniejszym rozdziale,
- 2) zakaz:
 - a) dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej, wielorodzinnej – stosowania odmiennych rozwiązań architektonicznych oraz stosowania w elewacjach i pokryciach dachowych odmiennych kolorystyki i odmiennych rozwiązań materiałowych,
 - b) realizowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z arkuszy blach i z muru pełnego,
 - c) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach,
- 3) przy projektowaniu i realizacji nowych budynków zaleca się wykorzystywanie tradycyjnych materiałów budowlanych i charakterystycznego detalu lokalnej architektury,
- 4) zasady dotyczące rozmieszczania reklam zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Zasady rozmieszczania reklam

§ 16

2. Dla terenów dróg publicznych i ich skrzyżowań o symbolach: 1KDG1/2-3KDG1/2, 1KDZ1/2-4KDZ1/2, 1KDL1/2-19KDL1/2, 1KDD1/2-25KDD1/2, 1KDD-7KDD oraz 1KD-4KD ustala się następujące zasady :
 - 1) kształtowanie wnętrz ulicznych poprzez zachowanie istniejących zadrzewień o funkcji izolacyjnej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 oraz stosowanie, w miarę możliwości technicznych i przestrzennych, przy segregacji ruchu oddzielania jezdni od chodników lub ścieżek rowerowych pasami zieleni (nie dotyczy istniejących dróg o zmniejszonej szerokości w liniach rozgraniczających w stosunku do wymogów przepisów ustawy o drogach publicznych),
 - 2) organizacji przystanków komunikacji publicznej z uwzględnieniem obiektów małej architektury i zieleni.
3. Do terenów przestrzeni publicznej zalicza się – oprócz terenów wymienionych w ust.2 – tereny komunikacji pieszo-jezdnej 1KDX – 10KDX oraz komunikacji pieszo-rowerowej 1Kpr – 18Kpr, tereny zieleni urządzonej 1ZU i 2ZU oraz tereny obiektów sportu i rekreacji 1ZP,US – 5ZP,US i 1US, 2US.

§ 17

Ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam: nośników reklamowych i szyldów reklamowych:

- 1) Wolnostojących reklam:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji:
 - w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, wyjątek stanowią tereny o symbolach ogólnych: MNU, U i U1 położone wzdłuż ul. Daszyńskiego, gdzie dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni tablicy do 6,00m²
 - w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu,
 - w obszarze otuliny Rezerwatu „Las Dąbrowa”,
 - w terenach o symbolach ogólnych: MN, MNn, MM i MM,WS2 o dominującej w przeznaczeniu funkcji mieszkaniowej,
 - w terenach o biologicznych formach użytkowania o symbolach ogólnych: ZL, ZL1, RZ, ZU, ZE i RZ,WS1,
 - b) na pozostałych terenach nie wymienionych w lit.a, dopuszcza się:
 - lokalizację reklam o powierzchni tablicy do 6,00m²,
 - lokalizację masztów o wysokości nie większej niż 15,00m i reklam wielkogabarytowych o powierzchni tablicy do 18,00m² powierzchni, wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami ogólnymi: UPC, UMN, Un, UP, UPn,

2) Reklam na obiektach:

a) ustala się zakaz umieszczania reklam:

- na budynkach o wartości historycznej, chronionych ustaleniami planu oraz na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w terenach o symbolach ogólnych MN i MNn, wyjątek stanowią szyldy reklamowe na elewacjach, dotyczące działalności prowadzonej w budynku i nie większe niż 1,0m² powierzchni tablicy,
- b) na pozostałych budynkach nie wymienionych w lit.a dopuszcza się reklamy z uwzględnieniem zasad montażu wymienionych lit.c,
- c) montaż reklam:
 - na elewacjach: tylko na płaskich powierzchniach pozbawionych okien i detali architektonicznych takich jak: gzymsy, płyciny i ryzality. Wielkość, kształt, kolorystyka i lokalizacja reklamy na elewacji musi być dostosowana i wkomponowana w jej architektoniczny wystrój: podziały, detale, przy czym wykorzystanie elewacji budynku pod powierzchnie reklamowe nie może przekroczyć 15%,
 - na dachach: tylko w formie fryzu z liter lub innych znaków graficznych, nie deformujących bryły budynku.
 - na obiektach kubaturowych nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

3) Lokalizacja reklam wolnostojących lub na budynkach nie może:

- a) stwarzać uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich ani ich mieszkańców,
- b) powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 18

1. Wskazuje się na rysunku planu obiekty i tereny podlegające ochronie:

2) czynne otwory studzienne ujęcia wody podziemnej „Ostropa” wraz ze strefą: ochrony bezpośredniej, pośredniej wewnętrznej i pośredniej zewnętrznej, na podstawie Decyzji Wojewody Katowickiego OS-I-7211/44/97 z dnia 23 października 1997r.,

5) budynki o wartości historycznej, krzyże i kapliczki, miejsce pamięci, stanowiska archeologiczne oraz strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

3. W strefie ochrony bezpośredniej, pośredniej wewnętrznej i zewnętrznej, o której mowa w ust.1 pkt 2, obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne, zakazy ustalone w Decyzji, o której mowa w pkt 2 oraz zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określone w rozdziale 11 w ustaleniach szczegółowych dla terenów 2W - 4W oraz pozostałych terenów zlokalizowanych w strefie.

4. W strefie ochrony pośredniej, o której mowa w ust. 3 obowiązują, ustalone w Decyzji Wojewody Katowickiego OS-I-7211/44/97 z dnia 23 października 1997r:

1) zakazy:

- a) wprowadzania ścieków do ziemi (szamba przy nowo realizowanych budynkach muszą być szczelne, należy dążyć do skanalizowania całej dzielnicy Ostropa)
- b) przechowywania i składowania substancji toksycznych,
- c) stosowania chemicznych środków ochrony roślin za wyjątkiem środków dopuszczonych do stosowania w strefach ochronnych ujęć wody,
- d) lokalizowania zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt mogących stworzyć zagrożenie dla wód podziemnych,
- e) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
- f) lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- g) lokalizowania dużych myjni samochodowych,
- h) urządzania dużych parkingów i obozowisk,
- i) lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt.

§ 20

2. Na obszarze planu istnieje możliwość miejscowego występowania osuwisk, szczególnie w rejonie ul.Tokarskiej gdzie występują zjawiska krasowe.

3. Wykonywanie dokumentacji geotechnicznej lub geologiczno-inżynierskiej w zależności od kategorii geotechnicznej obiektu budowlanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym

§ 22

1. Ustala się następujące zasady podziału terenów na nowe działki :

- 1) minimalna wielkość powierzchni działki – 25m² i minimalna szerokość frontu działki – 5,00m, przy czym:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej minimalna wielkość powierzchni działki budowlanej – 800m² i minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 18,00m,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej minimalna wielkość powierzchni działki budowlanej – 400m² i minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 14,50m,

- c) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej minimalna wielkość powierzchni działki budowlanej – 300m² i minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 7,50m,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimalna wielkość powierzchni działki budowlanej – 1000m² i minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 18,00m
 - e) dla zabudowy usługowej minimalna wielkość powierzchni działki budowlanej – 100m² i minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 10,00m,
 - f) dla zabudowy usługowo-produkcyjnej i produkcyjnej minimalna wielkość powierzchni działki budowlanej – 2000m² i minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25,00m,
 - 2) dla nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się układ pod kątem prostym w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się odstępstwo w przypadku istniejącego zagospodarowania terenu lub innych technicznych uwarunkowań, które taki układ wyklucza.
2. Dopuszcza się wydzielanie działek nie spełniających parametrów wyznaczonych w ust. 1:
- 1) w przypadkach uzasadnionych istniejącym układem i wielkością nieruchomości, w granicach do 10% określonych w ust.1 minimalnych wielkości i szerokości działek. Odstępstwo powyższe dotyczy wyłącznie podziałów na maksymalnie dwie działki budowlane,
 - 2) jeżeli są wydzielane w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących lub regulacji stanu prawnego na gruncie,
 - 3) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, cieków powierzchniowych, infrastruktury drogowej, w tym wewnętrznych ulic dojazdowych.
3. W zakresie dostępu do drogi publicznej działek budowlanych ustala się: połączenie działek z terenami dróg publicznych, ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi może być realizowane:
- 1) bezpośrednio,
 - 2) pośrednio poprzez: wewnętrzne ulice dojazdowe o szerokościach określonych w § 29 oraz tereny komunikacji pieszo-jezdnej 1KDX-10KDX oraz dopuszczonych dojazdów do posesji w ramach terenów 4Kpr, 6Kpr-15Kpr, 18Kpr,
 - 3) poprzez służebność dojazdu.
4. Powierzchnia wydzielanych działek budowlanych przeznaczonych do zabudowy winna zapewniać zabezpieczenie wymaganych w planie: potrzeb parkingowych oraz standardów zagospodarowania terenów.
5. W przypadku wydzielania działki zabudowanej w dniu uchwalenia planu obiektem budowlanym, - winna ona spełniać po wydzieleniu, ustalone w planie standardy zagospodarowania dla terenu w liniach rozgraniczających, w obrębie którego jest ona położona, takie jak: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej lub terenu zamierzenia inwestycyjnego, maksymalna powierzchnia zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub terenu zamierzenia inwestycyjnego.

Rozdział 8

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 25

- 1. W obszarze stref: technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych i kontrolowanych gazociągów, wskazanych informacyjnie na rysunku planu, ustala się nakaz uwzględniania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci:
 - 1) dla sieci elektroenergetycznych zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska i norm branżowych,
 - 2) dla sieci gazowych zgodnie z wymaganiami przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
- 2. Naruszenie istniejących urządzeń hydrotechnicznych i melioracji tj. rowów otwartych i drenażu wymaga przebudowy tych urządzeń lub budowy nowych.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz wskaźniki parkowania

§ 28

- 1. Obszar planu obsługiwany jest z układu istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz z terenów komunikacji pieszo-jezdnej i wewnętrznych ulic dojazdowych nie zaliczonych do żadnej kategorii dróg publicznych.
- 3. W zakresie rozbudowy systemu komunikacji, ustala się:
 - 7) rozbudowę układu podstawowego dróg dojazdowych i lokalnych w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowych terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - 8) wydzielenie terenów komunikacji pieszo-jezdnej KDX i komunikacji pieszo-rowerowej Kpr w obszarze intensywnie zabudowanej centralnej części Ostropy, pomiędzy ulicami Daszyńskiego, Architektów i Tokarską w celu umożliwienia powiązań komunikacyjnych dla funkcjonowania obszaru,
 - 9) realizację ścieżek pieszo-rowerowych związanych z rekreacją i wypoczynkiem:
 - a) o ustalonym przebiegu w terenach 1Kpr – 18Kpr oraz dopuszczonych do realizacji w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
 - b) o przebiegu orientacyjnym, wskazanym na rysunku planu na pozostałych terenach w obszarze planu.

§ 29

- 1. W zakresie niewydziałonych na rysunku planu wewnętrznych ulic dojazdowych ustala się:
 - 1) minimalna szerokość pasa drogowego 10,00m,
 - 2) minimalna szerokość jezdni 5,50m,
 - 3) chodnik o szerokości minimum 1,50m,

- 4) dopuszcza się ścieżkę rowerową,
- 5) dopuszcza się stosowanie urządzeń technicznych spowalniających ruch,
- 6) minimalna odległość zabudowy od osi pasa drogowego 9,00m lecz nie mniej niż 6,00m od krawędzi jezdni.
2. W przypadku wewnętrznych ulic dojazdowych, o których mowa w ust.4, o długości nie większej niż 80,00m dopuszcza się:
 - 1) minimalną szerokość pasa drogowego 8,00m,
 - 2) minimalną szerokość jezdni 5,00m,
 - 3) brak chodnika i ścieżki rowerowej,
 - 4) stosowanie urządzeń technicznych spowalniających ruch,
 - 5) zabudowę w odległości nie mniejszej niż 8,00m od osi pasa drogowego.
3. W przypadku wewnętrznych ulic dojazdowych, o których mowa w ust.4, o długości nie większej niż 40,00m i obsługujących nie więcej niż 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się:
 - 1) minimalną szerokość pasa drogowego 5,00m,
 - 2) minimalną szerokość jezdni 4,00m,
 - 3) brak chodnika i ścieżki rowerowej.
4. W przypadku wewnętrznych ulic dojazdowych w formie sięgaczy ustala się nakaz zapewnienia placu manewrowego zgodnego z wymogami przepisów ochrony przeciwpożarowej i ustawy o drogach publicznych.

§ 30

1. Ustala się wymóg bilansowania potrzeb miejsc postojowych (garażowych i parkingowych) wg wskaźników:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: min. 2 miejsca na 1 działkę,
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: min. 1,1 miejsca na 1 mieszkanie, przy czym nie mniej niż 20% na powierzchni terenu,
 - 3) dla zabudowy usługowej min.:
 - a) dla administracji publicznej: 30 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - b) dla hoteli, moteli: 25 miejsc na 100 łóżek,
 - c) dla obiektów sportowych: 15 miejsc na 100 użytkowników,
 - d) dla kin, teatrów, domów kultury, klubów: 20 miejsc na 100 użytkowników,
 - 4) dla pozostałych : min. 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - 5) dla zabudowy produkcyjnej: min. 15 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - 6) dla rodzinnych ogrodów działkowych: min. 15 miejsc na 100 działek,
 - 7) dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² : min. 5 miejsc na 100m² powierzchni całkowitej.
2. Dopuszcza się:
 - 1) w przypadku grupowania usług i innych obiektów, przy wyborze rodzaju i wielkości parkingów uwzględnianie rozłożenia w czasie potrzeb (rotacja, układ dnia, tygodnia) i zmniejszenie wskaźników, ustalonych w ust.1., lecz nie mniej niż o 5 miejsc na użytkowników lub zatrudnionych, dopuszczenie nie dotyczy wskaźnika ustalonego w ust.1 pkt 7 dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
 - 2) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej w przypadku rozbudowy zmniejszenie wskaźników, ustalonych w ust.1.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

1. Zasady ogólne.
 - 1) Ustala się prowadzenie nowo budowanych sieci w obrębie linii rozgraniczających: istniejących i projektowanych dróg i ulic, terenów komunikacji pieszo-jezdnej i pieszo-rowerowej oraz wewnętrznych ulic dojazdowych i ciągów pieszo – rowerowych.
 - 2) Dopuszcza się przebudowy, w tym skablowanie linii napowietrznych, korekty średnic, korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz, wskazanej informacyjnie na rysunku planu, lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w projektach budowlanych w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu i innych ustaleń określonych w planie.
 - 3) Wskazuje się informacyjnie na rysunku planu strefy, w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów przyległych do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dla:
 - c) napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV – w granicach strefy technicznej o szerokości maksymalnie 8,00m od osi linii w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska i normy branżowe,
 - f) sieci wodociągowej i kanalizacyjnej ciśnieniowej – w granicach strefy technicznej o szerokości maksymalnie 2,00m od sieci,
 - g) sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej – w granicach strefy technicznej o szerokości maksymalnie 4,00m od sieci.

§ 32

1. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) Dostawę wody z istniejących wodociągów miejskich.
 - 2) Budowa układu pierścieniowego nawiązującego do istniejącego systemu i projektowanego układu komunikacyjnego,
 - 3) Budowa sieci wodociągowej dla obsługi planowanych terenów usługowo-produkcyjnych,
 - 4) Sukcesywną wymianę sieci istniejących stosownie do potrzeb i możliwości technicznych,
 - 5) Dostosowanie parametrów technicznych sieci wodociągowej do wymogów przeciwpożarowych i wyposażenie

sieci w hydranty p.poż., zgodnie z wymogami przepisów Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 33

1. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - 1) Skanalizowanie dzielnicy w systemie rozdzielczym,
 - 2) Budowa kanalizacji sanitarnej od podstaw,
 - 3) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do Centralnej Oczyszczalni Ścieków,
 - 4) Z uwagi na położenie dzielnicy Ostropa na obrzeżu zlewni ww. oczyszczalni, do czasu realizacji systemu kolektorów i przepompowni dopuszcza się unieszkodliwianie ścieków w przydomowych oczyszczalniach ścieków lub zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.

§ 34

1. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) Odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni szczelnej terenów usługowo-produkcyjnych i magazynowo-składowych, dróg publicznych, a także parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha nastąpi do planowanego systemu kanalizacji deszczowej odprowadzającej ścieki w kierunku północno – wschodnim, z uwzględnieniem zastosowania urządzeń podczyszczających przed wpuszczeniem do odbiornika,
 - 2) Dopuszcza się istniejący kolektor wód deszczowych w ul. Architektów.

§ 35

1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, z uwagi na brak zorganizowanego systemu ciepłowniczego, ustala się następujące zasady:
 - 1) Zaopatrzenie w oparciu o indywidualne źródła ciepła,
 - 2) Ustala się obowiązek stosowania proekologicznych systemów grzewczych, cechujących się niską emisją zanieczyszczeń w procesie spalania.

§ 36

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
 - 1) Dzielnica Ostropa jest zgazyfikowana. Dalsze zgazyfikowanie dzielnicy z istniejącego gazociągu średnioprężnego Ø90mm w ul. Architektów poprzez jego rozbudowę,
 - 2) Zainstalowanie indywidualnych reduktorów Ps/Pn u poszczególnych odbiorców.

§ 37

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) Zasilanie odbiorców realizowane będzie:
 - a) z istniejącego systemu sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz czterech stacji transformatorowych 20/0,4kV,
 - b) oraz docelowo poprzez wskazane informacyjnie na rysunku planu projektowane stacje transformatorowe z zapewnieniem dojazdu, z możliwością montażu jednostki transformatorowej o mocy do 630kVA, zasilane projektowanymi liniami kablowymi 20kV, nie wykluczając napowietrznych,
 - 2) Dopuszcza się rozbudowę istniejących stacji transformatorowych poprzez wymianę transformatorów o większej mocy w stacji przy ulicy Ku Dołom i Tokarskiej. Nowoprojektowane stacje zlokalizowano w rejonie skoncentrowanych terenów usługowo-produkcyjnych.
 - 3) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-produkcyjnych, w zależności od zapotrzebowania mocy i charakteru planowanych obiektów, dopuszcza się w możliwość budowy dodatkowych stacji transformatorowych 20/0,4kV, wolnostojących, bądź wbudowanych w zabudowę, z zapewnieniem dojazdu do nich od strony drogi publicznej.
 - 4) W celu poprawy możliwości zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się docelową przebudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV, zlokalizowaną wzdłuż ul. Daszyńskiego na linię kablową. Po przebudowie zasięg strefy technicznej ulegnie zmianie zgodnie z dokonaną przebudową.
 - 5) Zasilanie planowanych obiektów planuje się kablowymi liniami niskiego napięcia – nie wykluczając możliwości realizacji linii napowietrznych – wyprowadzonymi z projektowanych stacji transformatorowych z możliwością skojarzenia z siecią oświetlenia ulic.
 - 6) Dopuszcza się istniejący przebieg z możliwością wprowadzenie zmian na zasadach ogólnych zawartych w §31, napowietrznych linii 400kV i 110kV wraz ze strefami technicznymi.

§ 38

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie telekomunikacji:
 - 1) Dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej rozdzielczej kablowej i napowietrznej, modernizację sieci telekomunikacyjnej w sposób umożliwiający rozwój infrastruktury bezprzewodowej obejmującej zarówno rozbudowę istniejących sieci, jak i budowę nowych sieci telekomunikacyjnych.
 - 2) Ustala się prowadzenie linii teletechnicznych w kanalizacji teletechnicznej bądź w postaci kabli ziemnych.
 - 3) Dopuszcza się instalowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, w tym anten stacji bazowych telefonii komórkowej, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej:
 - na budynkach o wartości historycznej, chronionych ustaleniami planu, wyjątek stanowią istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, dla których dopuszcza się rozbudowę i budowę nowych,
 - w formie wolnostojących masztów: na terenie cmentarza 1ZC, w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej i w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu,
- b) zakazuje się lokalizowania urządzeń w sposób ograniczający możliwość zabudowy lub zagospodarowania sąsiednich działek budowlanych w sposób zgodny z przeznaczeniem oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów w rozdziale 11.
- c) przy realizacji instalacji obowiązują ograniczenia wysokości masztów wynikające z dokumentacji rejestracyjnej lotniska, o którym mowa w § 26.

Rozdział 11
Ustalenia szczegółowe
dotyczące przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy
i zagospodarowania terenów

§ 39
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

1. Ustala się następujące zasady w zakresie kształtowania geometrii i pokrycia dachu oraz elewacji:
 - 1) nakaz dachu dwuspadowego o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych lub wielospadowego o nachyleniu połaci $30^{\circ} - 45^{\circ}$ z kalenicą równoległą lub prostopadłą do ulicy, wyjątek stanowią:
 - a) budynki gospodarcze i garaże na terenach o symbolach ogólnych: MN, MNn, MNU, MNUn, MM, MM,WS2 gdzie dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich,
 - b) budynki zabudowy zagrodowej dopuszczone w terenach o symbolach ogólnych MNU, MNUn; związane z działalnością rolniczą na terenach ZE, budynki na terenach U, Un, U1, UMN, MU, MUn, UP, UPn, RPO, gdzie ustala się kąt nachylenia połaci dachowych $10^{\circ} - 45^{\circ}$, dopuszcza się dachy płaskie wyłącznie poza obszarem stref ochrony konserwatorskiej,
 - e) obiekty dobudowywane do budynków mogą posiadać dach płaski lub jednospadowy, lecz o tym samym nachyleniu połaci i przekryciu jak główne połacie dachowe budynku do którego są dobudowywane,
 - 2) zachowuje się istniejącą geometrię dachów budynków o wartości historycznej, chronionych ustaleniami planu zawartymi w rozdziale 4.
 - 3) nakaz pokrycia dachów stromych w terenach: MN, MNn, MNU, MNUn, U, Un, U1: dachówką ceramiczną z dopuszczeniem innych materiałów i elementów o fakturze dachówek,
 - 5) zakaz stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych, sidingu oraz blach, wyjątek stanowią obiekty na terenach o symbolach ogólnych: UPC, UP, UPn, Un, U1 gdzie dopuszcza się rozwiązania systemowe,
 - 6) zakaz realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,10m licząc od poziomu rzędnej terenu ustalonej w metrach nad poziomem morza.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - 2) na terenach: 1MNU-56MNU, 1MNUn-18MNUn, 1UMN, 1MM, 1MM,WS2, 1MU-4MU, 1MUn-2MUn; 1U-4U, 1Un,1U,US-2U,US, 1US, 1ZP,US-5ZP,US
 - a) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkaniowo-usługowych, dopuszczonej zabudowy zagrodowej nie może przekraczać 12,00m,
 - b) pozostałych nie może przekraczać 6,00m,
 - 7) zachowuje się istniejącą wysokość budynków o wartości historycznej bez prawa do nadbudowy, chronionych ustaleniami planu zawartymi w rozdziale 4.
3. W zakresie sytuowania budynków w granicach działek budowlanych:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej i bliźniaczej oraz dla terenów o symbolach ogólnych: MNU, MNUn, UMN, MU dopuszcza się sytuowanie w odległości 1,50m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, z wyłączeniem granicy z działkami terenów przestrzeni publicznych wymienionych w § 16,
 - 2) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z ustaleniami przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
4. Ustala się następujące zasady kształtowania istniejącej zabudowy:
 - 1) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy z zachowaniem standardów wysokości budynku i geometrii dachu określonych w planie, o ile w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie ustalono inaczej, dotyczy to również budynków o przeznaczeniu innym niż ustalone w planie,
 - 2) dopuszcza się roboty budowlane związane z utrzymaniem budynków w należyтым stanie technicznym, dla których możliwe jest zachowanie dotychczasowych, innych niż określone w planie, parametrów budynku oraz geometrii dachu.
 - 3) dopuszcza się możliwość prowadzenia robót budowlanych dla obiektów zlokalizowanych w granicy działki budowlanej,
 - 4) możliwość nadbudowy o poddasze użytkowe istniejących budynków mieszkalnych lub usługowych o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu wg standardów określonych w niniejszym paragrafie, dopuszcza się przy tym nieznaczne zwiększenie standardu wysokości, lecz nie więcej niż o 1,00m,
 - 5) zlokalizowanej poza wyznaczoną wzdłuż dróg na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się: przebudowy, remonty, a także rozbudowy, lecz wyłącznie takie, które nie prowadzą do powiększania kubatur od strony dróg i ulic.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania ogrodzeń, od strony placów i dróg publicznych:
 - 1) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych, z dopuszczonymi podmurówkami,
 - 2) zakazuje się realizacji ogrodzeń z muru pełnego, ogrodzeń pełnych z blachy, ogrodzeń ażurowych z betonu,
 - 3) wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,50m,
 - 4) dla ogrodzenia zabytkowego kościoła pw.św.Jerzego dopuszcza się możliwość odstępiania od ustalonych zasad w celu odtworzenia ogrodzenia historycznego,

- 5) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się akcentowanie granicy poprzez zieleni urządzoną i elementy małej architektury.

§ 40

Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów określa się w odniesieniu do działki budowlanej lub terenu zamierzenia inwestycyjnego w obrębie terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub całego terenu w liniach rozgraniczających jak w przypadku zieleni, cmentarza, zabytkowego kościoła, z uwzględnieniem:
- 1) ustaleń zawartych w niniejszej uchwale, o której mowa w § 2 pkt 1,
 - 2) ustaleń rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 2.

§ 43

1. Dla terenów o symbolach 1MNU – 56MNU ustala się:
- 1) **przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniowo-usługową o niskiej intensywności zabudowy, co oznacza:**
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi im garażami i budynkami gospodarczymi, z uwzględnieniem ograniczeń dla strefy oddziaływania autostrady,
 - b) zabudowa usługowa lub budynki zamieszkania zbiorowego z wykluczeniem zakładów karnych, z uwzględnieniem ograniczeń dla strefy oddziaływania autostrady,
 - 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) urządzenia i budowle rekreacyjno-sportowe takie jak: korty tenisowe, boiska, baseny, place zabaw,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) urządzona zieleni towarzysząca,
 - d) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - e) magazyny, budynki gospodarcze i garaże,
 - f) wewnętrzne ulice dojazdowe i parkingi,
 - g) sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) **nakaz:**
 - a) powierzchnia zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub terenu zamierzenia inwestycyjnego maksymalnie 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej lub terenu zamierzenia inwestycyjnego 30%,
 - c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – na zasadach określonych w § 39,
 - d) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu działki budowlanej lub terenu zamierzenia inwestycyjnego – na zasadach określonych w rozdziale 9,
 - e) przestrzegania nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazanych na rysunku planu, w przypadku braku graficznego wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi publicznej obowiązują w tym zakresie zasady określone w § 74,
 - f) przestrzegania ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej, zawartych w rozdziale 4,
 - g) dla terenu 21 MNU - zabezpieczenia wzdłuż potoku Ostropka pasa terenu powierzchni biologicznie czynnej o szerokości 5,00m wolnego od zabudowy i nie zagrodzonego płotami, w celu umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korycie ciek, na którym zakazuje się zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu.
 - 2) **zakaz:**
 - a) hodowli zwierząt, dla zabudowy zagrodowej istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu dopuszcza się hodowlę w ilości nie większej niż 2 DJP,
 - b) magazynowania i składowania poza budynkami, wyjątek stanowią składy materiałów budowlanych, ogrodnictwo, salony i komisje samochodowe,
 - 3) **dopuszczenie:**
 - a) w ramach przeznaczenia podstawowego w terenie 50MNU istniejącej stadniny koni; dla stadniny nie obowiązuje ustalone w pkt 2 ograniczenie ilości hodowli zwierząt,
 - b) składy opału poza budynkami istniejące oraz posiadające ważne pozwolenia na budowę w dniu wejścia w życie ustaleń planu, bez możliwości rozbudowy.

§ 74

2. Tereny o symbolach 1KDZ 1/2- 4KDZ 1/2 przeznacza się na drogi publiczne klasy zbiorczej, i ustala się:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - d) dla 4KDZ 1/2 ul.Daszyńskiego: 20,00m z poszerzeniem w miejscach skrzyżowań, w tym do 50,00m w rejonie ul.Traktorzystów zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy zbiorczej,
 - 3) jezdnię dwukierunkową o dwóch pasach ruchu,
 - 4) dla terenu 4KDZ 1/2 - postępowanie z aleją drzew zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust.1 pkt 5,
 - 5) odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie ze wskazaniem na rysunku planu, w przypadku braku wskazania nie mniej niż 8,00m.

5. Tereny o symbolach 1KDD - 7KDD przeznacza się na istniejące drogi publiczne klasy dojazdowej o zmniejszonej szerokości, i ustala się:
 - 1) ze względu na istniejące zainwestowanie szerokość w liniach rozgraniczających w zależności od istniejących uwarunkowań od 3,00m do 10,00m:
 - e) dla 5KDD: 6,00m z poszerzeniami na łuki drogi zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) ze względu na istniejące zainwestowanie, w tym zabudowę historyczną: parametry techniczne i użytkowe obniżone, odpowiadające ciągom pieszo-jezdnym,
 - 3) dopuszcza się brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
 - 4) odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 6,00m.
7. Tereny o symbolach 1Kpr – 18Kpr przeznacza się na komunikację pieszo-rowerową, i ustala się:
 - 1) realizację dwukierunkowej ścieżki rowerowej i chodnika,
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - e) dla 18Kpr : 4,00m,
 - 4) dopuszcza się :
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dla terenów: 4Kpr, 6Kpr-15Kpr, 18Kpr – dojazdy do nieruchomości.
8. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu lub ochroną historycznej kompozycji układu urbanistycznego w strefie ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się odstępstwa od odległości zabudowy od krawędzi jezdni, wymienionych w ust.3,4,5 i w ust.2 dla ul.Daszyńskiego. Dotyczy to głównie lokalizowania nowej zabudowy w pojedynczych lukach budowlanych w linii zabudowy istniejącej.
9. Urządzeniami towarzyszącymi przeznaczeniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych są:
 - 1) ścieżki rowerowe,
 - 2) chodniki,
 - 3) zatoki autobusowe i wiaty przystankowe,
 - 4) sieci infrastruktury technicznej,
 - 5) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
 - 6) obiekty małej architektury,
 - 7) zieleni towarzysząca drogom publicznym,
 - 8) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

Rozdział 12 Ustalenia końcowe

§ 75

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, tereny, których przeznaczenie się zmieniło, mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób.
- 2) Obiekty, urządzenia, ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w wyznaczonych w planie liniach rozgraniczających dróg i ulic pozostawia się do czasu budowy ulicy jako tymczasowe zagospodarowanie – z możliwością dokonywania bieżących konserwacji, remontów i przebudowy, bez prawa do rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

§ 76

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% (słownie: trzydziesto procentową) dla nowych terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych oraz usługowo-produkcyjnych o symbolach 1MNUn–18MNUn, 1MNn–23MNn, 1MM,WS2, 1MUUn – 2MUUn, 1UPn – 5UPn, 1UPC – 6UPC, 1ZP,US – 5ZP,US, 1Un.

Inspektor
Wydziału Planowania Przestrzennego
mgr inż. arch. Olga Dąbkiewicz