UCHWAŁA NR XVIII/155/03
RADY MIEJSKIEJ W ZABRZU
Z DNIA 10.11.2003 r.

w sprawie
Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej im. Mikołaja Kopernika w Zabrzu

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

RADA MIEJSKA W ZABRZU

uchwala

„ZMIANĘ MIEJSCOWOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ IM. MIKOŁAJA KOPERNIKA W ZABRZU"

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

ROZDZIAŁ 1: **Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu**
ROZDZIAŁ 2: **Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych**
ROZDZIAŁ 3: **Ustalenia terenowe planu**
ROZDZIAŁ 4: **Ustalenia strefowe planu**
ROZDZIAŁ 5: **Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska**
ROZDZIAŁ 6: **Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**
ROZDZIAŁ 7: **Zasady ochrony, podziałów i scalania działek**
ROZDZIAŁ 8: **Ustalenia dotyczące rozwiązań tymczasowych oraz zasad etapowania realizacji planu**
ROZDZIAŁ 9: **Ustalenia dotyczące zasad wydawania wypisów i wyrysów dla celów informacji o terenie oraz o ustaleniach lokalizacji inwestycji celu publicznego**
ROZDZIAŁ 10: **Ustalenia dotyczące regulacji związanych z odszkodowaniami i opłatami**
ROZDZIAŁ 11: **Ustalenia końcowe**
ROZDZIAŁ 12: **Informacja**

ROZDZIAŁ 1

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

§ 1

1. Przedmiotem uchwały jest **„Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej im. Mikołaja Kopernika w Zabrzu”**, obejmująca swym zasięgiem tereny położone pomiędzy: ulicą Srebrną, drogą krajową nr 88 */dawna DK4/,* centrum medycznym Śląskiej Akademii Medycznej */w budowie/* i centrum zaopatrzenia Makro.
   1.1) Granice obszaru objętego zasięgiem opracowania zmianą planu określono na rysunku zmiany planu.
   1.2) Zmiana planu dotyczy obszaru o powierzchni 138,50 ha.

2. Rysunek zmiany planu w skali 1:2000, obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią, w formie załącznika graficznego */Rys. nr 01 - Rysunek podstawowy planu/,*

3. Określone w §1 ust. 1 granice obszaru objętego zmianą planu, wynikają z ustaleń uchwały nr XXXI/488/01, Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 09.04.2001r., w sprawie: „przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej im. Mikołaja Kopernika w Zabrzu w zakresie ustaleń dotyczących terenów przyległych do Kąpieliska Leśnego w Maciejowie i funkcji pozostałych terenów objętych granicami”.

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Zabrzu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   2) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń, dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania niniejszej zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej im. Mikołaja Kopernika w Zabrzu, będących przedmiotem niniejszej uchwały,
   3) **mapie** – należy przez to rozumieć mapę zasadniczą miasta Zabrza w skali 1:1000, wydaną przez Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta w Zabrzu,
   4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek podstawowy planu */nr 01/*, w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
   5) **ustawie lub ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym */tekst jednolity Dz. U. nr 15 poz.139 z dnia 22 stycznia 1999r. , z późniejszymi zmianami/*,
   6) **ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – należy rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym */Dz.U. 03.80.717 z dnia 10 maja 2003 r./,*
   7) **przepisach szczególnych** – należy rozumieć obowiązujące przepisy ustaw, wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisami prawa miejscowego, sprzężonych z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym,
   8) **jednostce urbanistycznej** – określenie odnosi się do planowanej struktury przestrzennej i należy przez to rozumieć zespół terenów, będących sumą istniejących lub planowanych działek, o jednorodnym przeznaczeniu, sposobie zagospodarowania i użytkowania */zwanych jednostkami planu/*, otoczonych drogami publicznymi oraz granicą opracowania planu, które posiadają jednoznaczne, graficznie wyznaczone za pomocą linii ciągłych granice, wraz z przypisanymi im, funkcjami wiodącymi i uzupełniającymi oraz innymi zestandaryzowanymi zapisami planu,

9) **liniach rozgraniczających /obligatoryjnych/** - linie ciągłe na rysunku planu, są to obligatoryjne linie, rozgraniczające od siebie, jednostki planu o różnym przeznaczeniu, jak również pozostałe linie rozgraniczające definiowane m.in. dla przebiegów infrastruktury technicznej itp.,
10) **liniach rozgraniczających /nie obligatoryjnych/** - linie przerywane na rysunku planu, są to orientacyjne linie, rozgraniczające od siebie, jednostki planu o różnym przeznaczeniu */linie mogą podlegać korektom w trakcie realizacji planu w wyniku opracowania kompleksowych koncepcji urbanistyczno architektonicznych, pod warunkiem gdy ich korekta nie naruszy pozostałych ustaleń planu /,*
11) **ustaleniach - zapisach terenowych planu** – są one definiowane dla poszczególnych jednostek planu rozgraniczonych i nazwanych w rysunku planu,
12) **ustaleniach - zapisach strefowych planu** – są one definiowane dla obszarów z reguły nie pokrywających się z obrysem jednostek planu oraz z przebiegiem granic działek gruntowych, lecz wyznaczonych zgodnie z metodologią problematyki, którą wprowadzają do ustaleń planu,
13) **funkcji wiodącej** - należy przez to rozumieć, iż zdefiniowane przeznaczenie i funkcja odnosi się co najmniej do 51% powierzchni terenu oraz co najmniej do 51% wszystkich powierzchni użytkowych wszystkich budynków */istniejących i planowanych/*, położonych w obrębie danej jednostki planu,
14) **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć, iż poza zdefiniowanym przeznaczeniem i funkcją wiodącą w obszarze konkretnej jednostki planu, mogą występować inne formy i sposoby przeznaczenia, użytkowania i zagospodarowania terenu,
15) **procencie terenów zielonych /biologicznie czynnych/** – należy przez to rozumieć parametr (Pb), określany indywidualnie dla każdej jednostki planu, będący ilorazem: sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych do jej powierzchni terenu */przemnożony przez 100%/,*
16) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr (In), określany indywidualnie dla każdej jednostki planu, będący ilorazem: sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków */liczonych w zewnętrznym obrysie murów/*, do jej powierzchni terenu;
    16.1) zabudowa średniej intensywności odpowiada wskaźnikowi In od 0,8 - 1,8,
    16.2) zabudowa niskiej intensywności odpowiada wskaźnikowi In od 0,0 - 0,8,
17) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone w rysunku planu, przebiegające w granicy jednostki planu */w granicy działki/* lub cofnięte,
18) **linii zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć linie zieleni wysokiej wyznaczone w rysunku planu, przebiegające w granicy jednostki planu */w granicy działki/* lub cofnięte,
19) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć dopuszczone */nieprzekraczalne/* przedziały wysokości budynków określane za pomocą jednego lub kilku parametrów tj.: ilości kondygnacji oraz określonych w metrach od poziomu terenu; maksymalnej wysokości linii gzymsów wieńczących (G) i /lub/ poziomu kalenicy (K),
20) **integracji** - należy przez to rozumieć, iż konkretna jednostka planu winna posiadać przestrzenne, funkcjonalne oraz realizacyjne powiązania z jednostkami doń przyległymi, co powinno mieć wpływ na prowadzoną przez Gminę politykę przestrzenną oraz sposób realizacji planu,
21) **przestrzeni publicznej** – w planie, pod pojęciem przestrzeni publicznych rozumie się wszystkie tereny ogólnodostępne położone w granicach linii rozgraniczających jednostek drogowych o symbolach TKD, TKC oraz ogólnodostępne tereny położone w granicach pozostałych jednostek planu takie jak tereny komunikacji pieszej – galerii i przejść wewnętrznych oznaczone symbolem TKW,
22) **przedpolu jednostki planu** – są to tereny położone pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulice, a pierzejami przyległych obiektów, których działki nie zostały wyodrębnione */fizycznie ogrodzone/*

i powinny stanowić poszerzenie przestrzeni publicznych */mimo, iż prawnie do nich nie należą/*, z punktu widzenia planu tereny te muszą pozostać terenami ogólnodostępnymi,

23) **koncepcji urbanistyczno - architektonicznej** - w przypadku gdy w planie jest mowa o wymogu opracowania koncepcji urbanistycznej lub architektonicznej, zapis ten wynika z faktu, iż przedmiotowy teren z uwagi na znaczenie w skali miasta wymaga kompleksowego opracowania i bezwzględnej koordynacji z terenami sąsiednimi, w formie, zakresie i skalach wykraczających poza kompetencje planu miejscowego, koncepcje należy traktować jako materiał wyjściowy do opracowania:
    23.1) nowych podziałów działek gruntowych */nieruchomości/,*
    23.2) projektu architektoniczno budowlanego, poprzedzającego wystąpienie w sprawie decyzji o pozwoleniu na budowę,
24) **działalności uciążliwej** - w przypadku, gdy w planie jest mowa o działalności uciążliwej rozumie się przez to taki sposób przeznaczenie, zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który powoduje negatywne oddziaływanie na środowisko, wykraczające poza ramy uzyskanych pozwoleń lub powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych,
25) **zapisy szczegółowe zestandaryzowane** – należy przez to rozumieć ustalenia, które związane są z wyodrębnionym w granicach planu przeznaczeniem i funkcjami */§ 8/* i mogą odnosić się jednocześnie do wielu jednostek planu,
26) **zapisach ogólnych –** należy przez to rozumieć ustalenia odnoszące się do każdej z wyznaczonych jednostek planu */§ 9/,*
27) **zapisy szczegółowe drogowe** – należy przez to rozumieć ustalenia, które formułowane są indywidualnie dla każdej jednostki planu będącej drogą, określające: przeznaczenie i funkcję wiodącą, funkcje uzupełniające oraz inne parametry i uwarunkowania szczegółowe */§ 10/,*
28) **zapisy szczegółowe urbanistyczne** – należy przez to rozumieć ustalenia, które formułowane są indywidualnie dla każdej jednostki planu, określające: przeznaczenie i funkcję wiodącą, funkcje uzupełniające oraz inne parametry i uwarunkowania szczegółowe */§ 11/,*
29) **planie Maciejowa** – należy przez to rozumieć „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Maciejów w Zabrzu” */Uchwała nr XLI/467/97 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 13.10.1997r./.*

§ 3

1. Celem zawartych w ustaleniach zmiany planu regulacji, jest określenie przyszłych sposobów przeznaczenia, zagospodarowania i użytkowania terenów, o którym mowa w §1 ust.1, poprzez:
    1) wypracowanie docelowych zasad obsługi komunikacyjnej, skoordynowanych z istniejącymi i planowanymi rozwiązaniami drogowymi w skali całego miasta,
    2) uporządkowanie struktury własnościowej oraz wypracowanie zasad realizacji nowych podziałów i scaleń nieruchomości, zgodnych z docelową polityką przestrzenną miasta,
    3) określenie zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
    4) ustalenie dla poszczególnych jednostek planu zasad ich przestrzennych i funkcjonalnych przekształceń, wraz z opracowaniem dla nich docelowych standardów i wytycznych dla indywidualnych, a jednocześnie osadzonych w realiach miejsca rozwiązań,
    5) wyznaczenie terenów */jednostek/*, dla których plan określa wymóg wykonania koncepcji urbanistyczno architektonicznych, gwarantujących przestrzenną i programową koordynację wszelkich działań inwestycyjnych,
    6) przyjęcie realnej proinwestycyjnej polityki związanej z naliczaniem jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości terenów w wyniku uchwalenia niniejszego planu,
    7) wypracowanie zasad i metod docelowej realizacji i koordynacji planu w strukturze miejskiego systemu informacji o terenie,

8) zachowanie i eksponowanie lokalnych dóbr kultury oraz walorów środowiska naturalnego i kulturowego Zabrza, ze szczególnym uwzględnieniem ujęcia wody */Szyb Maciej/,*
9) przeznaczenia terenów oraz wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
10) wyznaczenie linii rozgraniczających dla ulic, placów oraz dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także przeznaczenie terenów niezbędnych do wytyczania ścieżek rowerowych,
11) wyznaczenie terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
12) wyznaczenie granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
13) wypracowanie docelowych zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej oraz wyznaczenie linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury,
14) określenie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również określenie przebiegów linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także maksymalnych lub minimalnych wskaźników intensywności zabudowy,
15) określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazów zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz kształtowania terenów zielonych,
16) określenie tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,
17) wyznaczenie granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy oraz przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 4

1. Plan sporządzony jest na tle mapy zasadniczej, stanowiącej jedną z warstw tematycznych planu zapisanego w standardzie cyfrowym.

2. W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia graficznie:
   1) granica opracowania zmiany planu zgodnie z podjętą uchwałą */§1, ust.3/*,
   2) linie rozgraniczające wyznaczające jednostki planu */urbanistyczne i drogowe/,* na które składają się zespoły działek gruntowych, dla których plan definiuje analogiczne przeznaczenie, funkcje, ustalenia i zapisy graficzne oraz tekstowe,
   3) plan wprowadza dwie kategorie linii rozgraniczających:
      3.1) linie rozgraniczające obligatoryjne */ciągłe/*,
      3.2) linie rozgraniczające nie obligatoryjne */przerywane/,*
   4) linie nie obligatoryjne */przerywane/* dotyczące przebiegu projektowanych ogólnodostępnych ciągów pieszych i rowerowych */plan dopuszcza korektę ich przebiegu lecz nie dopuszcza rezygnacji z planowanego przejścia chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej/.*
   5) sposób użytkowania i zagospodarowania jednostek planu, przeznaczenie i funkcje wiodące i uzupełniające, zestawiono w § 11 oraz legendzie na rysunku planu */rys. nr 01/*,
   6) niepowtarzalna numeracja poszczególnych jednostek planu */urbanistycznych i drogowych/*, wraz z przypisanym im przeznaczeniem i funkcją wiodącą,
   7) nieprzekraczalne linie docelowej zabudowy oraz linie docelowej zieleni wysokiej, odzwierciedlające generalne zasady kompozycji i przyszłego kształtowania zabudowy w granicach poszczególnych jednostek planu,
   8) przewidywany przebieg ulic wraz z zarezerwowaniem miejsc pod skrzyżowania, węzły oraz pasy zieleni przyulicznej,
   9) zasięgi istniejących i planowanych zespołów zieleni wysokiej i niskiej,
   10) obrysy istniejących budynków,
   11) przebiegi istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej wraz z przypisanymi jej liniami rozgraniczającymi /*pasy obsługi technicznej*/,

12) zasięgi oddziaływania poszczególnych zdefiniowanych w planie zapisów i ustaleń strefowych,
13) podziały wewnątrz wyznaczonych jednostek planu na poszczególne działki lub nieruchomości gruntowe, w tym również drogi wewnętrzne, nie są przedmiotem ustaleń graficznych planu, zasady ich wydzielania zdefiniowane są wyłącznie w formie indywidualnych zapisów tekstowych definiowanych dla każdej jednostki urbanistycznej planu w § 11,
14) pozostałe zapisy graficzne mające charakter ustaleń, zdefiniowano w legendzie rysunku planu.

3. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów */występujący na mapie zasadniczej/*, nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.

4. Plan w ramach definiowania granic */linii rozgraniczających/* dla poszczególnych jednostek planu, uwzględnia istniejące podziały własnościowe lub ustala wytyczne dla przeprowadzenie docelowych podziałów nieruchomości, chroniąc prawa i interesy ich właścicieli.

5. Plan ustala zasady przekształcania istniejącego zagospodarowania i sposobów użytkowania terenów i budynków w ramach całej jednostki planu, niezależnie od istniejących i planowanych wewnętrznych jej podziałów na poszczególne działki gruntowe */nieruchomości/.*

ROZDZIAŁ 2
Tereny przeznaczone dla realizacji funkcji i celów publicznych

§ 5

1. W planie wyznacza się następujące tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:
   1) Tereny o funkcji komunikacji drogowej i ulicznej ***/TKD*** *- ulice i drogi o dominacji ruchu kołowego/,* w jednostkach oznaczonych symbolami:
   01/TKD, 02.1/TKD, 02.2/TKD, 03/TKD, 04/TKD, 05/TKD, 06/TKD, 07/TKD, 08/TKD, 09/TKD, 10/TKD, 11/TKD.
   2) Tereny o funkcji komunikacji drogowej i ulicznej ***/TKW*** - *ogólnodostępna komunikacja piesza wewnątrz jednostek urbanistycznych/*, w jednostkach oznaczonych symbolami:
   1.1/TM,TCZ,TUI,TUO,TKG,TWZ, 2.2/TKB,TCZ,TUI,TUO,TCM,TKG,TWZ, 3.2/TCW, 6.1/TW.
   3) Tereny o funkcji rekreacji, wypoczynku i sportu /***TW***/ w jednostkach oznaczonych symbolami:
   5.1/TW, 6.1/TW, 6.2/TW.

2. Ustalenia szczegółowe dla jednostek wymienionych w ust.1 zdefiniowano w § 10 i § 11.

3. W granicy terenu objętego zasięgiem opracowania planu nie występują inne tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych czy realizacji inwestycji należących do zadań rządowych.

ROZDZIAŁ 3
Ustalenia terenowe planu

§ 6

1. Ustalenia terenowe planu odnoszą się do jednostek planu */urbanistycznych i drogowych/*, zdefiniowanych za pomocą linii rozgraniczających i oznaczonych na rysunku planu symbolami:

   1) Jednostki planu */urbanistyczne/*: **1.1/TMU,TCZ,TUI,TUO,TKG,TWZ, 2.1/TCZ,TUI,TUO,TCM,TKG,TWZ, 2.2/TKB, TCZ,TUI,TUO,TCM,TKG,TWZ, 2.3/ TKB,TCZ,TUI,TUO,TKG,TWZ, 3.1/TCU, 3.2/TCU, 3.3/TCU, 3.4/ TKS, 4.1/TP, 4.2/TCU, 5.1/TW, 6.1/TW, 6.2/TW.**

2) Jednostki planu */drogowe/*: ***01/TKD-G2/2, 02.1/TKD-L1/2, 02.2/TKD-L1/2, 03/TKD-L1/2, 04/TKD-L1/2, 05/TKD-D1/2, 06/TKD-D1/2, 07/TKD-D1/2, 08/TKD-D1/2, 09/TKD-D1/2, 10/TKD-D1/2, 11/TKD-D1/2.***

2. W granicach jednostek planu */urbanistycznych i drogowych/*, wyznacza się ponadto */bez wydzielania linii rozgraniczających/*, pożądane kierunki przejść i połączeń pieszych i pieszo-rowerowych, ogólnodostępnych, w postaci wewnętrznych ciągów pieszych, pasaży i galerii */TKW/*:
   1) **01/TKW** w jednostce urbanistycznej o symbolu **1.1/TMU,TCZ,TUI,TUO,TKG,TWZ,**
   2) **02/TKW** w jednostce planu o symbolu **2.2/TKB,TCZ,TUI,TUO,TCM,TKG,TWZ,**
   3) **03/TKW** w jednostce planu o symbolu **3.2/TCU,**
   4) **04/TKW** w jednostce planu o symbolu **5.1/TW.**
   5) Poza wymienionymi jednostkami realizacja podobnych rozwiązań jest dopuszczona pod warunkiem, iż nie naruszy ona pozostałych ustaleń planu.
   6) Dopuszcza się rezygnację z przebiegu ciągów 02/TKW i 03/TKW w sytuacji scalenia jednostek o symbolach 2.2/TKB,TCZ,TUI,TUO,TCM,TKG,TWZ, 2.3/TKB,TCZ,TUI,TUO,TKG,TWZ i 05/TKD w jedną spójną jednostkę o funkcji wiodącej TKB.

3. Dla każdej jednostki drogowej wyznaczonej liniami rozgraniczającymi */obligatoryjnymi i nie obligatoryjnymi/*, obowiązują:
   1) zapisy szczegółowe zestandaryzowane */§ 8/,*
   2) zapisach ogólnych */§ 9/,*
   3) zapisy szczegółowe drogowe */§ 10/.*

4. Dla każdej jednostki urbanistycznej wyznaczonej liniami rozgraniczającymi */obligatoryjnymi i nie obligatoryjnymi/*, obowiązują:
   1) zapisy szczegółowe zestandaryzowane */§ 8/,*
   2) zapisach ogólnych */§ 9/,*
   3) zapisy szczegółowe urbanistyczne */§ 11/.*

§ 7

W planie wyznaczono następujące charakterystyczne dla tego fragmentu Zabrza typy terenów oraz budynków i lokali, z ich docelowym sposobem zagospodarowania, formowania i użytkowania, definiowane indywidualnie, a odnoszące się do jednostek planu */urbanistycznych/*:

1. **Tereny o dominacji funkcji mieszkaniowych /TM/** z wyszczególnieniem:
   1.1) **Tereny mieszkaniowo - usługowe zintegrowane /TMU/** – tereny, do których należą działki i budynki o wiodących funkcjach mieszkaniowych, z którymi zintegrowane są różnego typu funkcje uzupełniające: usługowe, handlowe i administracyjne */mogące stanowić od 15 do 49 % powierzchni terenów i powierzchni użytkowych wszystkich budynków/.*

2. **Tereny o dominacji funkcji usługowych zintegrowanych /TC/** z wyszczególnieniem:
   2.1) **Tereny usługowo - mieszkaniowe zintegrowane /TCM/** – tereny, do których należą działki i budynki o wiodących funkcjach związanych z różnego typu zintegrowanymi usługami, handlem, administracją itp., a funkcją uzupełniającą są funkcje mieszkaniowe */mogące stanowić od 15 do 49 % powierzchni terenów i powierzchni użytkowych wszystkich budynków/.*

2.2) **Tereny usługowe zintegrowane /TCZ/** – tereny, do których należą działki i budynki o nie zdefiniowanej funkcji wiodącej, którą stanowią różnego typu zintegrowane funkcje usługowe, handlowe, administracyjne itp. /TUO i TUI/, z możliwością występowania wszystkich wyszczególnionych funkcji, z zastrzeżeniem powierzchni sprzedaży do 2000 m2.

2.3) **Tereny kompleksów handlowo usługowych /TCU/** – tereny przeznaczone pod budowę obiektów będących wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi, z zastrzeżeniem powierzchni sprzedażowych powyżej 2000 m2.

3. **Tereny o dominacji funkcji publicznych – usługowych /TUO/** - bez szczegółowego definiowania ich przeznaczenia lub z wyszczególnieniem:

3.1) **TUA** - administracja samorządowa, gospodarcza, organizacje, służby publiczne, biura itp.,
3.2) **TUK** - kultura,
3.3) **TEP** - wychowanie przedszkolne i szkoły podstawowe,
3.4) **TEL** - szkolnictwo ponad podstawowe,
3.5) **TES** - szkolnictwo specjalne, ośrodki kształcenia,
3.6) **TOM** - usługi medyczne,
3.7) **TOI** - opieka medyczna.

4. **Tereny o dominacji funkcji pozostałych - usługowych /TUI/** - bez szczegółowego definiowania ich przeznaczenia lub z wyszczególnieniem:

4.1) **TUL** - hotele, motele,
4.2) **TUG** - samodzielna gastronomia,
4.3) **TUF** - usługi finansowe,
4.4) **TUU** - usługi i handel */samodzielny /*,
4.5) **TUR** - rzemiosło usługowe,
oraz
4.6) ***TUK*** *- kultura/*/,*
4.7) ***TUA*** *- administracja samorząd., gospodarcza, organizacje, służby publiczne, biura/*/,*
4.8) ***TEP*** *- wychowanie przedszkolne i szkoły podstawowe/*/,*
4.9) ***TEL*** *- szkolnictwo ponadpodstawowe/*/ ,*
4.10) ***TES*** *- szkolnictwo specjalne, ośrodki kształcenia/*/,*
4.11) ***TEW*** *- szkolnictwo wyższe/*/,*
4.12) ***TOM*** *- usługi medyczne/*/,*
4.13) ***TOI*** *- opieka medyczna /*/,*
/*/ - funkcje analogiczne do funkcji publicznych lecz o charakterze komercyjnym.

5. **Tereny o funkcji przemysłowej /TP/** - bez szczegółowego definiowania ich przeznaczenia lub z wyszczególnieniem:

5.1) **TPL** - przemysł lekki /fabryki, montownie itp./,
5.2) **TPR** - przemysł rzemieślniczy, warsztaty różne,
5.3) **TPP** - produkcja o charakterze przemysłowym.

6. **Tereny o funkcji magazynowo - składowej /TS/** - bez szczegółowego definiowania ich przeznaczenia lub z wyszczególnieniem:

6.1) **TSB** - tereny składów i magazynów zabudowanych,
6.2) **TSO** - tereny składów i magazynów otwartych, niezabudowanych.

7. **Tereny o funkcji komunikacji drogowej i ulicznej /TK/** - z wyszczególnieniem:

7.1) **TKD** - ulice i drogi o dominacji ruchu kołowego,
7.2) **TKC** - place, ciągi piesze i rowerowe,

7.3) **TKP** - parkingi położone w granicach linii rozgraniczających ulic,
7.4) **TKG** - parkingi i garaże,
7.5) **TKS** - stacje paliw, stacje diagnostyczne i obsługi serwisowej, salony samochodowe,
7.6) **TKB** – bazy logistyczne i transportowe, zajezdnie itp.,
7.7) **TKW** - ogólnodostępna komunikacja piesza wewnątrz jednostek urbanistycznych,
7.8) **TKO** - komunikacja kołowa obsługowa wewnątrz jednostek urbanistycznych.
oraz istotne skrzyżowania i węzły komunikacyjne: ***WW1***, ***WW2***, ***WW3***, ***WW4***, ***WW5***, ***WW6***, ***WW7***, ***WW8***.

8. **Tereny o funkcji rekreacji, wypoczynku i sportu oraz zieleń terenów zurbanizowanych /TW/** - bez szczegółowego definiowania ich przeznaczenia lub z wyszczególnieniem:
   8.1) **TWB** - boiska i budowle sportowe,
   8.2) **TWO** - ogrody, parki itp.,
   8.3) **TWP** - plaże, tereny sportów wodnych,
   8.4) **TWZ** - zieleń terenów zurbanizowanych.

9. **Tereny funkcji infrastruktury technicznej /TI/** - bez szczegółowego definiowania ich przeznaczenia lub z wyszczególnieniem:
   9.1) **TIW** - infrastruktura /woda/,
   9.2) **TIG** - infrastruktura /gaz/,
   9.3) **TIK** - infrastruktura /kanalizacja zbiorcza/,
   9.4) **TID** - infrastruktura /kanalizacja deszczowa/,
   9.5) **TIS** - infrastruktura /kanalizacja sanitarna/,
   9.6) **TIE** - infrastruktura /elektroenergetyczna/,
   9.7) **TIC** - infrastruktura /ciepłociągi/,
   9.8) **TIT** - infrastruktura /telekomunikacja/,
   9.9) **TIV** - infrastruktura /telewizja kablowa/,
   9.10) **TII** - infrastruktura /inna/.

10. Dla każdej jednostki planu */urbanistycznej/* , niezależnie od jej przeznaczenie, funkcji wiodącej i uzupełniających, funkcjami mogącymi występować w granicach jednostki */bez ich jednoznacznego definiowania/*, może być dodatkowo zagospodarowanie z nią zintegrowane. Są nimi kolejno:
    1) komunikacja kołowa */wewnątrz jednostki urbanistycznej planu/*, przystosowana do transportu wynikającego z funkcji jednostki,
    2) komunikacja piesza i rowerowa */wewnątrz jednostki urbanistycznej planu/*,
    3) parkingi wewnętrzne, bilansujące w 100 % potrzeby parkingowe dla nowych funkcji,
    4) parkingi wewnętrzne dla funkcji istniejących, bilansowane w dostosowaniu do rzeczywistych możliwości terenowych jednostki,
    5) zieleń uzupełniająca, izolacyjna itp.,
    6) drobne funkcje handlowe, usługowe, gastronomiczne i biurowe, administracyjne i mieszkaniowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej budowane wraz z obiektami funkcji wiodącej i uzupełniających, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 15% sumy wszystkich powierzchni użytkowych w danej jednostce,
    7) urządzenia i elementy infrastruktury technicznej, nie wymagające lub wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako samodzielne jednostki planu,
    8) urządzenia służące ochronie środowiska, np. urządzenia do oczyszczania ścieków i wody, uzdatniania wody, ochrony przed hałasem itp.

§ 8

1. Dla poszczególnych funkcji wymienionych w §7 obowiązują następujące **zapisy szczegółowe zestandaryzowane**:

1) dla terenów mieszkaniowo – usługowych zintegrowanych **TMU**:
   1.1) należy dążyć do utrzymania wskaźnika funkcji innych niż mieszkaniowe, nie większego niż 49%,
   1.2) ustala się, iż występujące funkcje usługowe są zintegrowane z zabudową mieszkaniowa i nie są samodzielnymi budynkami,
   1.3) preferuje się dla funkcji usługowych lokalizację w parterach budynków,
   1.4) preferuje się lokale usługowe o funkcjach: TUG, TUU, TUK, TUR, TOM,
   1.5) preferuje się ciągłe linie zabudowy, co nie wyklucza możliwości utrzymania w linii zabudowy istniejącej zieleni wysokiej oraz pozostawienia zagospodarowanych luk, nie mogących podlegać zabudowie,
   1.6) ustala się docelowe uaktywnienie wnętrza jednostki,
   1.7) preferuje się koordynację wewnętrznej obsługi komunikacyjnej wspólnie dla kilku nieruchomości,
   1.8) ustala się zakaz budowy garaży indywidualnych, preferowane są zintegrowane zespoły garażowe.

2) dla terenów usługowo – mieszkaniowych zintegrowanych **TCM**:
   2.1) należy dążyć do utrzymania wskaźnika funkcji innych niż usługowe, nie większego niż 49% ,
   2.2) ustala się, iż występujące funkcje mieszkaniowe są zintegrowane z zabudową usługową i nie są samodzielnymi budynkami,
   2.3) preferuje się dla funkcji mieszkaniowych niezależne wejścia */piony komunikacyjne/*,
   2.4) o lokalizacji nowych funkcji usługowych decyduje możliwość bezpośredniego i pośredniego bilansowania zwiększonych potrzeb parkingowych w granicach nieruchomości lub w jej sąsiedztwie,
   2.5) preferuje się ciągłe linie zabudowy, co nie wyklucza możliwości utrzymania w linii zabudowy istniejącej zieleni wysokiej oraz pozostawienia zagospodarowanych luk nie mogących podlegać zabudowie,
   2.6) ustala się docelowe uaktywnienie wnętrza jednostki,
   2.7) preferuje się koordynację wewnętrznej obsługi komunikacyjnej wspólnie dla kilku nieruchomości,
   2.8) dopuszcza się zasadę komunikacyjnej dostępności wnętrza poprzez bramy oraz luki w linii zabudowy,
   2.9) ustala się zakaz budowy garaży indywidualnych, preferowane są zintegrowane zespoły garażowe.

3) dla terenów usług zintegrowanych **TCZ** */do 2000 m2/*:
   3.1) należy dążyć do utrzymania wskaźnika funkcji innych niż usługowe, nie większej niż 15%,
   3.2) preferuje się ciągłe linie zabudowy, co nie wyklucza możliwości utrzymania w linii zabudowy istniejącej zieleni wysokiej oraz pozostawienia zagospodarowanych luk nie mogących podlegać zabudowie,
   3.3) nakazuje się indywidualne zagospodarowanie otoczenia obiektów wolnostojących ze szczególnym uwzględnieniem przedpoli od strony przestrzeni publicznych,
   3.4) ustala się zakaz budowy garaży indywidualnych, preferowane są zintegrowane zespoły garażowe,
   3.5) ustala się nakaz bezkolizyjnej obsługi komunikacyjnej */dostawczej/* w ograniczonych godzinach w ciągu doby,
   3.6) dopuszcza się integrację z obiektami sąsiednimi poprzez połączenia podziemne i nadziemne, galerie i przekrycia,
   3.7) dopuszczenie funkcji TCZ oznacza, iż możliwa jest zamienna lokalizacja funkcji TUI.

4) dla terenów kompleksów handlowo – usługowych **TCU** */powyżej 2000m2/*:
   4.1) ustala się możliwość lokalizacji obiektów wyłącznie na wydzielonych nieruchomościach,
   4.2) ustala się nakaz kompleksowej realizacji obiektu, wraz z obsługującymi terenami parkingowymi, komunikacją wewnętrzną, systemem docelowych włączeń do dróg publicznych, docelowymi rozwiązaniami w zakresie infrastruktury technicznej, elementami zabezpieczającymi przed ewentualną uciążliwością dla otoczenia, elementami małej architektury, reklamami i informacją wizualna oraz zielenią towarzyszącą,
   4.3) w przypadku etapowej realizacji poszczególnych obiektów w granicach nieruchomości ustala się nakaz wyprzedzającego uzgodnienia docelowego zagospodarowania i zabudowy dla całego terenu,
   4.4) ustala się zakaz lokalizacji funkcji wewnątrz jednostek urbanistycznych, bez dogodnego dostępu do podstawowego układu komunikacyjnego,
   4.5) dopuszczenie funkcji TCU oznacza, iż możliwa jest zamienna lokalizacja funkcji TCZ oraz TUI.

5) dla terenów o dominacji funkcji publicznych – usługowych **TUO** */bez ich wyszczególniania/:*
   5.1) ustala się lokalizację nowej funkcji usług publicznych bez konieczności szczegółowego jej definiowania, oznacza to, iż w granicach przedmiotowej jednostki funkcjonalnej widzi się możliwość lokalizacji każdej z następujących funkcji: **TUA**- administracja samorządowa, gospodarcza, organizacje, służby publiczne, biura itp., **TUK**- kultura, **TEP**- wychowanie przedszkolne, **TEL**- szkolnictwo ponadpodstawowe, **TES**- szkolnictwo specjalne, ośrodki kształcenia, **TOM**- usługi medyczne, **TOI**- opieka medyczna,
   5.2) w przypadku, gdy dla konkretnej jednostki plan nie dopuszcza lokalizacji którejś z ww. funkcji usług publicznych, ograniczenie to zostaje zapisane indywidualnie w ustaleniach szczegółowych,
   5.3) w przypadku wyboru do realizacji konkretnej funkcji publicznej obowiązują dodatkowo odpowiednie ustalenia zestandaryzowane z ust. 6 i 7.

6) dla terenów o dominacji funkcji publicznych – usługowych: **TUP**- administracja pocztowa, **TUA**- administracja samorządowa, gospodarcza, organizacje, służby publiczne, biura itp., **TUK**- kultura:
   6.1) dla funkcji publicznych istniejących, ustala się ich utrzymanie i dostosowanie do współczesnych wymogów użytkowych,
   6.2) dla funkcji publicznych projektowanych, ustala się warunek realizacji pełnego programu użytkowego */dotyczy części kubaturowej oraz zagospodarowania terenu/*,
   6.3) dopuszcza się możliwość lokalizacji funkcji w granicach terenów TCZ, TCW w części budynków lub lokali */funkcja zintegrowana/*,
   6.4) dopuszcza się możliwość samodzielnych lokalizacji funkcji, jako obiektów wolnostojących, lub zintegrowanych z innymi pokrewnymi funkcjami.

7) dla terenów o dominacji funkcji publicznych – usługowych: **TEP**- wychowanie przedszkolne, **TEL**- szkolnictwo ponadpodstawowe, **TES**- szkolnictwo specjalne, ośrodki kształcenia, **TOM**- usługi medyczne, **TOI**- opieka medyczna:
   7.1) dla funkcji publicznych istniejących, ustala się ich utrzymanie i dostosowanie do współczesnych wymogów użytkowych,
   7.2) dla funkcji publicznych projektowanych, ustala się warunek realizacji pełnego programu użytkowego */dotyczy części kubaturowej oraz zagospodarowania terenu/*,
   7.3) preferuje się lokalizację funkcji na działkach wydzielonych, ogrodzonych,
   7.4) zakazuje się występowania w granicach jednostki funkcjonalnej obiektów innych funkcji niż TE lub TO */zakaz nie dotyczy mieszkań służbowych oraz koniecznych obiektów infrastruktury technicznej i obronnej/* ,

7.5) dodatkowo tylko dla funkcji TOM i TOI ustala się, iż odpady medyczne powstające w związku z udzielaniem świadczeń zdrowotnych powinny być selektywnie gromadzone i poddane unieszkodliwianiu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

8) dla terenów o dominacji funkcji pozostałych– usługowych **TUI** */funkcje komercyjne oraz funkcje analogiczne do publicznych, lecz charakterze komercyjnym, bez ich wyszczególniania/:*
   8.1) ustala się lokalizację nowej funkcji usług pozostałych bez konieczności szczegółowego ich definiowania, oznacza to, iż w granicach przedmiotowej jednostki funkcjonalnej widzi się możliwość lokalizacji każdej z następujących funkcji: **TUL**- hotele, motele, **TUG** - samodzielna gastronomia, **TUF**- usługi finansowe, **TUU**- usługi i handel */samodzielny/*, **TUR**- rzemiosło usługowe oraz funkcje analogiczne do funkcji publicznych lecz o charakterze komercyjnym: ***TUK****- kultura,* ***TUA****- administracja samorządowa, gospodarcza, organizacje, służby publiczne, biura itp.,* ***TEP****- wychowanie przedszkolne,* ***TEL****- szkolnictwo ponadpodstawowe,* ***TES****- szkolnictwo specjalne, ośrodki kształcenia,* ***TOM****- usługi medyczne,* ***TOI****- opieka medyczna.*
   8.2) w przypadku, gdy dla konkretnej jednostki plan nie dopuszcza lokalizacji którejś z ww. funkcji usług pozostałych, ograniczenie to zostaje zapisane indywidualnie w ustaleniach szczegółowych,
   8.3) w przypadku wyboru do realizacji konkretnej funkcji usług pozostałych, obowiązują dodatkowo odpowiednie ustalenia zestandaryzowane z ust. 9, 10 i 11.

9) dla terenów o dominacji funkcji pozostałych – usługowych: **TUL**- hotele, motele, **TUF**- usługi finansowe:
   9.1) dla funkcji istniejących, ustala się ich utrzymanie i dostosowanie do współczesnych wymogów użytkowych,
   9.2) dla funkcji projektowanych, ustala się warunek realizacji pełnego programu użytkowego */dotyczy części kubaturowej oraz zagospodarowania terenu/*,
   9.3) ustala się równorzędność rozwiązań w formie obiektów wolnostojących lub zintegrowanych w kompleksach obiektów wielofunkcyjnych,
   9.4) ustala się obowiązek realizacji pełnego programu użytkowego i obsługowego */parkingi/* w granicach nieruchomości.

10) dla terenów o dominacji funkcji pozostałych – usługowych: **TUG** - samodzielna gastronomia, **TUU**- usługi i handel */samodzielny /*, **TUR**- rzemiosło usługowe:
   10.1) dla funkcji istniejących, ustala się ich utrzymanie i dostosowanie do współczesnych wymogów użytkowych,
   10.2) dla funkcji projektowanych, ustala się warunek realizacji pełnego programu użytkowego */dotyczy części kubaturowej oraz zagospodarowania terenu/*,
   10.3) ustala się równorzędność rozwiązań w formie obiektów wolnostojących lub zintegrowanych w kompleksach obiektów wielofunkcyjnych,
   10.4) w ramach funkcji TUU dopuszcza się lokalizację salonów sprzedaży samochodowych pod warunkiem, iż nie są one połączone ze stacjami obsługi czy diagnostyki oraz z terenochłonnymi placami postojowymi,
   10.5) ustala się obowiązek realizacji pełnego programu użytkowego i obsługowego */parkingi/* w granicach nieruchomości,
   10.6) ustala się zakaz budowy nowych budynków jednokondygnacyjnych, przyległych bezpośrednio do granicy jednostki urbanistycznej */chyba, że ustalenia szczegółowe dla konkretnej jednostki funkcjonalnej stanowią inaczej/*,

11) dla terenów o dominacji funkcji pozostałych – usługowych*: **TUK**- kultura, **TUA**- administracja samorządowa, gospodarcza, organizacje, służby publiczne, biura itp., **TEP**- wychowanie przedszkolne, **TEL**- szkolnictwo ponadpodstawowe, **TES**- szkolnictwo specjalne, ośrodki kształcenia, **TOM**- usługi medyczne, **TOI**- opieka medyczna:*
   11.1) dla funkcji niepublicznych istniejących, ustala się ich utrzymanie i dostosowanie do współczesnych wymogów użytkowych,
   11.2) dla funkcji niepublicznych projektowanych, ustala się warunek realizacji pełnego programu użytkowego */dotyczy części kubaturowej oraz zagospodarowania terenu/*,
   11.3) preferuje się lokalizację funkcji na działkach wydzielonych, ogrodzonych,
   11.4) dodatkowo tylko dla funkcji TOM i TOI ustala się, iż odpady medyczne powstające w związku z udzielaniem świadczeń zdrowotnych powinny być selektywnie gromadzone i poddane unieszkodliwianiu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

12) dla terenów o dominacji funkcji przemysłowych **TP** */z wyszczególnieniem/*:
   TPL- przemysł lekki /fabryki, montownie itp./, **TPR**- przemysł rzemieślniczy, warsztaty różne, **TPP**- produkcja o charakterze przemysłowym:
   12.1) dopuszcza się możliwość utrzymania istniejących terenów przemysłowych,
   12.2) ustala się możliwość lokalizacji nowych funkcji przemysłowych, w granicach konkretnych jednostek urbanistycznych,
   12.3) ustala się nakaz fizycznego ich odgrodzenia od terenów funkcji sąsiednich, ze szczególnym uwzględnieniem formy ogrodzeń w granicy jednostki przestrzennej i jednostki urbanistycznej, wraz z docelowym wprowadzeniem zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym,
   12.4) nakazuje się uzgodnienie zasad obsługi komunikacyjnej */transport – dostawy/,*
   12.5) ustala się nakaz bieżących modernizacji istniejących funkcji TP, w celu minimalizacji uciążliwości dla środowiska */transport, hałas, media/,*
   12.6) dla funkcji TP ustala się zastosowanie proekologicznych źródeł energetycznych,
   12.7) zakazuje się docelowego utrzymywania terenochłonnych składów i magazynów,
   12.8) nakazuje się obowiązek monitoringu wód i gleb, zahamowania procesów degradacji środowiska */w zakresie wynikającym z przepisów szczególnych/*,
   12.9) nakazuje się budowę urządzeń zabezpieczających przed skażeniem gruntu i wód w wypadku awarii,
   12.10) w wypadku powstania ścieków przemysłowych należy je podczyszczać do poziomu uzgodnionego z odbiorcą ścieków,
   12.11) dopuszcza się docelowo możliwość częściowej wymiany funkcji typu TP na dopuszczone w planie funkcje TU lub TCM oraz TW i TKG, pod warunkiem, iż nie zwiększą one uciążliwości wynikających z ich obsługi komunikacyjnej i parkingowej */działanie możliwe wyłącznie na wniosek właściciela nieruchomości/*,
   12.12) w przypadku wymiany funkcji ustala się możliwość wyburzenia istniejących obiektów lub ich adaptację */w zależności od zamierzeń inwestora/*, pod warunkiem, iż nie podlegają one ochronie z uwagi na inne ustalenia planu,
   12.13) w związku z dopuszczoną zmianą funkcji ustala się, iż wszelkie nowe wewnętrzne podziały i scalenia nieruchomości muszą być wyprzedzająco uzgodnione w trybie ustawowym,
   12.14) ustala się iż w wyniku zatwierdzonych projektów podziałów nie rozgranicza się dróg o charakterze publicznym, planowane drogi dojazdowe i wewnętrzne pozostają własnością przyszłych inwestorów */chyba, że Gmina indywidualnie podejmie inne decyzje/*.

13) dla terenów o funkcji magazynowo składowej **TS** */z wyszczególnieniem/*:
TSB – tereny składów i magazynów zabudowanych, **TSO** - tereny składów i magazynów otwartych niezabudowanych:
13.1) dopuszcza się tymczasowe utrzymanie istniejących magazynów,
13.2) dopuszcza się lokalizację nowych funkcji,
13.3) ustala się na okres tymczasowy nakaz modernizacji istniejących funkcji TS, w celu minimalizacji uciążliwości dla środowiska */transport, hałas, media/*, między innymi poprzez wprowadzenie zieleni terenów zurbanizowanych,
13.4) przyjmuje się generalną zasadę docelowej wymiany funkcji typu TS na dopuszczone w planie funkcje TU lub TCM oraz TW i TKG, pod warunkiem, iż nie zwiększą one uciążliwości wynikających z ich obsługi komunikacyjnej i parkingowej */działanie możliwe wyłącznie na wniosek właściciela nieruchomości/*,
13.5) w przypadku wymiany funkcji ustala się możliwość wyburzenia istniejących obiektów lub ich adaptację */w zależności od zamierzeń inwestora/*, pod warunkiem, iż nie podlegają one ochronie z uwagi na inne ustalenia planu,
13.6) w związku z dopuszczoną zmianą funkcji ustala się, iż wszelkie nowe wewnętrzne podziały i scalenia nieruchomości muszą być wyprzedzająco uzgodnione w trybie ustawowym,
13.7) ustala się, iż w wyniku zatwierdzonych projektów podziałów nie rozgranicza się dróg o charakterze publicznym, planowane drogi dojazdowe i wewnętrzne pozostają własnością przyszłych inwestorów */chyba że Gmina indywidualnie podejmie inne decyzje/*.

14) dla terenów komunikacji drogowej: **TKD**- ulice i drogi, **TKC** - place, skwery, ciągi piesze i rowerowe, **TKP**- parkingi położone w granicach linii rozgraniczających ulice, **TKO**- komunikacja kołowa obsługowa wewnętrzna w granicach jednostek urbanistycznych, **TKW**- ogólnodostępna komunikacja piesza wewnątrz jednostek urbanistycznych:
14.1) plan nie definiuje ustaleń zestandaryzowanych dla tych funkcji, wszelkie ustalenia - zapisy terenowe dla jednostek drogowych zawarte są w odpowiednich ustępach i punktach § 10.

15) dla terenów komunikacji drogowej **TKG** – parkingi i garaże:
15.1) ustala się, iż tereny parkingowe ogólnodostępne mogą być realizowane na działkach wydzielonych lub w formie zintegrowanej z innymi funkcjami,
15.2) preferowane są parkingi wielopoziomowe podziemne i nadziemne, z wbudowanymi uzupełniającymi funkcjami usługowymi,
15.3) nakazuje się realizacje funkcji usługowych w części parterów obiektów parkingowych w linii rozgraniczającej jednostkę urbanistyczną,
15.4) zakazuje się budowę wolnostojących indywidualnych garaży lub zespołów garaży,
15.5) ustala się docelowo nakaz likwidacji istniejących garaży wolnostojących */dotyczy w pierwszej kolejności garaży położonych w sąsiedztwie linii rozgraniczających jednostki urbanistyczne/*,
15.6) dopuszcza się lokalizację parkingów terenowych, w ramach każdej z jednostek urbanistycznych jako funkcje uzupełniającą, jeśli lokalizacja nie narusza prawa budowlanego oraz innych przepisów szczególnych,
15.7) dopuszcza się tymczasowo lokalizację obiektów towarzyszących funkcji podstawowej tj. portiernie, sanitariaty itp. o pow. użytkowej do 50 m2, nie związanych trwale z gruntem,
15.8) nakazuje się przestrzenne rozgraniczenie i ogrodzenie terenów,
15.9) ustala się zasadę kompleksowego projektowania terenów parkingowych wraz z zielenią towarzyszącą i infrastrukturą techniczną,
15.10) ustala się nakaz ujmowanie i oczyszczania ścieków deszczowych z terenów parkingowych i utylizacji *w separatorze błota i oleju/* przed wprowadzeniem do kanalizacji.

16) dla terenów komunikacji drogowej **TKS** – stacje paliw, stacje diagnostyczne i obsługi serwisowej, salony samochodowe:
   16.1) dopuszcza się lokalizację miejskich stacji paliw, salonów i serwisów samochodowych, wraz z funkcjami towarzyszącymi,
   16.2) nakazuje się zagwarantowanie bezpośrednich wjazdów i wyjazdów z podstawowego lub uzupełniającego układu komunikacyjnego i to wyłącznie z ulic publicznych, których geometria zostanie ostatecznie przesądzona na etapie projektu budowlanego,
   16.3) przyjmuje się bezwzględną zasadę bilansowania zapotrzebowania na miejsca parkingowe dla pracowników oraz części przyszłych użytkowników w granicach nieruchomości,
   16.4) ustala się możliwość realizacji obiektów w linii rozgraniczającej jednostki urbanistycznej z możliwością ich wycofania od 0 do 5 m.,
   16.5) dla zabudowy nowoprojektowanej ustala się wysokość od 1 do 3 kondygnacji */nie więcej niż 10 m. wysokość gzymsu/,*
   16.6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do 50 % pow. jednostki */nie obejmuje wiat i zadaszeń/,*
   16.7) ustala się, iż pozostałe powierzchnie to komunikacja wewnętrzna oraz zieleń wysoka, średnia i niska obejmująca min. 35 % pow. wydzielonej pod funkcję nieruchomości,
   16.8) nakazuje się zagwarantowanie nie uciążliwości nowych funkcji */mogących pogorszyć stan środowiska/* w stosunku do otoczenia */bilansowanie się potencjalnych uciążliwości w granicach własności/,*
   16.10) nakazuje się by wszystkie systemy, środki i rozwiązania zabezpieczające były ujęte w planie zagospodarowania terenu i były przedmiotem kompleksowej decyzji o pozwoleniu na budowę */dopuszcza się etapowanie realizacji zabezpieczeń typu np. ekran akustyczny, do momentu faktycznego potwierdzenia uciążliwości dla działek i funkcji sąsiednich/,*
   16.11) nakazuje się fizyczne rozgraniczenie jednostki od jednostek przyległych */dot. wnętrza – ogrodzenia/,* nie dotyczy strony przyległej do przestrzeni publicznych.

17) dla terenów komunikacji drogowej **TKB** – bazy logistyczne i transportowe, zajezdnie:
   17.1) nakazuje się zagwarantowanie bezpośrednich wjazdów i wyjazdów z podstawowego lub uzupełniającego układu komunikacyjnego i to wyłącznie z ulic publicznych, których geometria zostanie ostatecznie przesądzona na etapie projektu budowlanego,
   17.2) ustala się, iż pozostałe powierzchnie to komunikacja wewnętrzna oraz zieleń wysoka, średnia i niska obejmująca min. 30 % pow. wydzielonej pod funkcję nieruchomości,
   17.3) nakazuje się fizyczne rozgraniczenie jednostki od jednostek przyległych, z wprowadzeniem w granicy zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym,
   17.4) dopuszcza się w ich granicach lokalizację stacji paliw, pod warunkiem, iż odpowiadają one zapisom zdefiniowanym dla funkcji TKS.

18) dla terenów rekreacji, wypoczynku i sportu **TWB** – boiska i budowle sportowe:
   18.1) ustala się utrzymanie i modernizację istniejących funkcji i obiektów sportowych,
   18.2) ustala się wyznaczenie nowych terenów stanowiących potencjał dla docelowego rozwoju funkcji i obiektów sportowych o charakterze publicznym i komercyjnym */niezależnie od obecnego sposobu użytkowania i formy własności/*,
   18.3) preferuje się funkcje ogólnodostępne */nie ogrodzone/,* wkomponowane w docelowe zagospodarowanie jednostki,
   18.4) dopuszcza się wydzielenie i ogrodzenie terenów rekreacyjno wypoczynkowych,
   18.5) dopuszcza się w wyznaczonych miejscach lokalizację funkcji dopełniających tj.: place zabaw, ścieżki piesze i rowerowe,

18.6) dopuszcza się lokalizację funkcji infrastruktury technicznej */również na działkach wydzielonych/* pod warunkiem lokalizacji bezpośrednio przy ulicy, trwałego ich ogrodzenia oraz nasadzenia zieleni wysokiej lub średniej */o charakterze izolacyjnym/.*

19) dla terenów rekreacji, wypoczynku i sportu **TWO** – ogrody i parki:
19.1) ustala się zachowanie istniejących założeń o charakterze ogrodowym i parkowym */publiczne – ogólnodostępne jak również niepubliczne/*,
19.2) wyznacza się nowe tereny skwerów i parków, jako elementy indywidualizujące poszczególne grupy zabudowy,
19.3) preferuje się łączenie funkcji skwerów z terenami komunikacji */ulice publiczne/* oraz z funkcjami parkingowymi,
19.4) dopuszcza się lokalizację wolnostojących indywidualnych obiektów usługowych o pow. zabudowy do 100 m2,
19.5) dopuszcza się wydzielenie i ogrodzenie terenów rekreacyjno wypoczynkowych,
19.6) dopuszcza się w wyznaczonych miejscach lokalizację funkcji dopełniających tj.: ścieżki rowerowe, place zabaw, ścieżki piesze i rowerowe,
19.7) dopuszcza się lokalizację funkcji infrastruktury technicznej */również na działkach wydzielonych/* pod warunkiem lokalizacji bezpośrednio przy ulicy, trwałego ich ogrodzenia oraz nasadzenia zieleni wysokiej lub średniej */o charakterze izolacyjnym/,*
19.8) zaleca się budowę poideł dla ptaków lub fontann przystosowanych do tego celu.

20) dla terenów rekreacji, wypoczynku i sportu **TWP** – plaże, tereny sportów wodnych:
20.2) nakazuje się pełną koordynację z funkcjami typu TWB,
20.2) nakazuje się generalnie utrzymanie istniejącego przebiegi cieków na terenie i pod ziemią, dopuszcza się korekty przebiegu uzgodnione z zarządca cieku,
20.3) preferuje się możliwość rekreacyjnego wykorzystania terenów wzdłuż cieku wodnego,
20.4) ustala się bezwzględny zakaz bezpośredniego zrzutu kanalizacji sanitarnej lub deszczowej,
20.5) dopuszcza się lokalne ujęcia cieków w kolektory podziemne o średnicach gwarantujących bezkolizyjne odwodnienie zlewni.
20.6) w otoczeniu istniejących cieków wodnych dopuszcza się */bez ograniczeń/* realizację wszelkich obiektów inżynierskich związanych z ich regulacją i osłoną przeciwpowodziową i bezpiecznym użytkowaniem,
20.7) ustala się możliwość regulacji brzegów cieków, przy zachowaniu preferencji naturalnego ich ukształtowania,

21) dla terenów rekreacji, wypoczynku i sportu **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych:
21.1) generalnie zachowanie i ochrona istniejącej zieleni zgodnie z ustaleniami § 14,
21.2) traktowanie tej funkcji jako uzupełniającej dla każdego sposobu zagospodarowania terenów,
21.3) parametrem kierunkowym dla terenów TWZ jest określony dla każdej jednostki urbanistycznej, procent terenów zielonych */biologicznie czynnych/* – (Pb),
21.4) zieleń istniejąca i projektowana o charakterze izolacyjnym z możliwością lokalizacji dodatkowych elementów i rozwiązań ochronnych.

22) dla terenów infrastruktury technicznej **TIW**- woda, **TIG**- gaz, **TIK**- kanalizacja zbiorcza, **TID**- kanalizacja deszczowa, **TIS**- kanalizacja sanitarna, **TIE**- elektroenergetyka, **TIC**- ciepłociągi, **TIT**- telekomunikacja, **TIV**- telewizja kablowa, **TII**- inna.
22.1) plan nie definiuje ustaleń zestandaryzowanych dla tych funkcji, wszelkie ustalenia - zapisy terenowe dla jednostek funkcjonalnych przeznaczonych dla realizacji w/w funkcji zawarte są w odpowiednich ustępach i punktach w rozdziale 5.

§ 9

1. W planie dla wszystkich jednostek drogowych i urbanistycznych obowiązują następujące **zapisy ogólne**:
   1) W przypadku, gdy jednostka planu podlega dopuszczonym w planie dodatkowym podziałom na nowe działki, wszystkie ustalenia zdefiniowane dla tej jednostki są jednocześnie obowiązujące dla każdej z nowo powstałych nieruchomości.
   2) Dopuszcza się zabudowę w granicach jednostek urbanistycznych oraz w granicy działki wg wydanych standardów, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.
   3) Ustala się generalną zasadę ochrony istniejącej zieleni wysokiej. W przypadkach, gdy zieleń ta utrudnia realizację funkcji wiodącej i uzupełniających, wycinkę drzew istniejących lub ich przesadzenia można dokonać na warunkach zgodnych z obowiązującym trybem formalno prawnym.
   4) Zieleń wysoka istniejąca, zlokalizowana wewnątrz linii rozgraniczających drogi podlega generalnie ochronie, z wyłączeniem:
      4.1) sytuacji sprzecznych z ustawowymi przesądzeniami sformułowanymi dla „pasów zieleni",
      4.2) wymagającej wycięcia z uwagi na ich stan techniczny */dot. m.in. dorosłych topoli - zagrożenie bezpieczeństwa/*,
      4.3) przypadków utrudniających realizację ustaleń planu zdefiniowanych dla przyległych jednostek urbanistycznych.
   5) Zieleń projektowana w pasie drogowym powinna być realizowana kompleksowo z inwestycjami drogowymi i infrastrukturalnymi, zaleca się wprowadzenie maksymalnej ilości zieleni w liniach rozgraniczających ulic.
   6) Dla inwestycji nowoprojektowanych oraz polegających na odbudowie, rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie obiektów istniejących, rozwiązania projektowe muszą zapewnić osobom niepełnosprawnym swobodę poruszania się w obrębie:
      6.1) przestrzeni publicznych */ulice, place, parkingi, ścieżki ruchu pieszego, przystanki itp./,*
      6.2) terenów zielonych,
      6.3) obiektów, budynków i lokali użyteczności publicznej, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się możliwość częściowego lub całkowitego odstąpienia od tego wymogu, gdy rozwiązania są kolizyjne z wymogami ochrony budynków historycznych.
   7) Dopuszcza się odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów pod warunkiem, iż nie narusza to pozostałych ustaleń planu oraz obowiązujących regulacji prawnych.
   8) Ustala się zasadę pełnej integracji zabudowy i zagospodarowania każdej jednostki z zagospodarowaniem jej przedpola od strony ulicy oraz ze sposobem zagospodarowania przyległych doń pozostałych jednostek urbanistycznych.
   9) Do czasu realizacji zagospodarowania i funkcji docelowych dopuszcza się utrzymanie stanu istniejącego jako tymczasowego.
   10) Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
   11) Dla funkcji istniejących, w przypadkach przekroczeń dopuszczalnych emisji */potwierdzonych stosownymi pomiarami/,* należy zastosować niezbędne rozwiązania zabezpieczające np. zieleń, ekrany akustyczne itp., realizowane w obowiązującym prawnie trybie formalno – prawnym.
   12) Ustala się zakaz lokalizowania instalacji do unieszkodliwiania odpadów.
   13) W granicach każdej nieruchomości wydzielonej z jednostki urbanistycznej muszą być zlokalizowane pomieszczenia */miejsca/* na gromadzenie odpadów komunalnych.
   14) Dopuszcza się lokalizacje parkingów i garaży podziemnych lub nadziemnych wielopiętrowych indywidualnych lub zintegrowanych z innymi funkcjami pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów i standardów ochrony środowiska.
   15) Zakazuje się budowy garaży indywidualnych lub grupowych bezpośrednio w linii zabudowy jednostki urbanistycznej.

16) W terenach o wiodących funkcjach usługowych wskazana jest obsługa komunikacyjna tych funkcji */dostawy/* w godzinach od 22 wieczorem do 8 rano.
17) Wprowadza się zakaz zmiany klasyfikacji technicznej i funkcjonalnej drogi na wyższą wymagającą rozszerzenia zasięgu wyznaczonych linii rozgraniczających.
18) Wszelkie inwestycje związane z infrastrukturą drogową i techniczną oraz niezbędnymi obiektami inżynierskimi oraz ochrony środowiska muszą być zlokalizowane w liniach rozgraniczających: ulic, skrzyżowań i węzłów.
19) Dla projektowanych - nowych elementów układu dróg publicznych stosuje się obligatoryjnie szczegółowe parametry techniczne dróg, zdefiniowane w obowiązujących przepisach.
20) W odniesieniu do dróg istniejących, należy dążyć do uzyskania parametrów technicznych */szerokość dróg w liniach rozgraniczających/* zdefiniowanych w obowiązujących przepisach, z uwzględnieniem, dopuszczeniem odstępstw */z uwagi na faktyczny stan zagospodarowania i charakter własności terenów zurbanizowanych oraz trudne warunki terenowe/*.
21) Dla dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych i rowerowych plan dopuszcza realizacje przekroju drogi jednoprzestrzennej to jest bez wydzielania chodników krawężnikami.
22) Wprowadza się zakaz zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających ulic */nie dotyczy wiat, zadaszeń dla przystanków komunikacji zbiorowej, kiosków oraz szczególnych przypadków dopuszczenia zabudowy dla konkretnych przestrzeni publicznych/*.
23) W terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg, należy zapewnić ogólnodostępne miejsca parkingowe, stosownie do ustalonej funkcji drogi oraz funkcji terenów przyległych.
24) Plan nie rozstrzyga o zasadach organizacji ruchu */ulice jedno i dwu kierunkowe/*.
25) Ruch rowerowy planowany jest w granicach istniejącego i planowanego układu drogowego oraz wzdłuż ciągów pieszych i rowerowych /*plan nie rozgranicza wszystkich możliwych tras, mogą być one docelowo indywidualnie doprojektowane również w granicach jednostek urbanistycznych pod warunkiem uzyskania stosownych zgód od ich właścicieli i użytkowników/.*

§ 10

1. W planie dla poszczególnych jednostek drogowych, obowiązują następujące **zapisy szczegółowe drogowe**:

1.1) **01/TKD - G2/2** */ul. Plutonowego Szkubacza - fragment istniejący/*:

1. <u>Funkcja wiodąca:</u>

TKD – ulica główna G - 2/2.

2. <u>Funkcja uzupełniająca:</u>

- **TKC** – komunikacja piesza,
- **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych.

3. <u>Ustalenia:</u>

- obowiązują ustalenia strefowe: *SG-1, SG-2, SG-3,*
- dwu jezdniowa o szerokości ok. 19 m */w tym pas rozdzielający szerokości ok. 5m/*,
- linie rozgraniczające min. 35m,
- linie rozgraniczające ponadnormatywne o szerokości 43 – 58 m */w granicach działek ewidencyjnych/*,
- układ i przebieg bez zmian,
- przebudowa skrzyżowania WW6 */włączenie jednostki drogowej 05/TKD/, postulowane wprowadzenie sygnalizacji świetlnej lub rozwiązania w formie mini ronda/*,
- wydzielone obustronne chodniki na odcinku od WW5 do WW6, chodnik po stronie zachodniej dodatkowo dostosowany do przebiegu ścieżki rowerowej,
- zakaz parkowania na całej długości ulicy.

1.2) **02.1/TKD - L1/2** */fragment istniejący/*:

1. Funkcja wiodąca:

TKD – ulica lokalna L - 1/2.

2. Funkcja uzupełniająca:

- TKC – komunikacja piesza,

- TWZ – zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:

- obowiązują ustalenia strefowe: *SG-1, SG-2, SG-3,*
- jedno jezdniowa o szerokości ok. 7 m, lokalnie poszerzona do 2/2 w rejonie skrzyżowania WW5,
- linie rozgraniczające min. 12 m,
- linie rozgraniczające ponadnormatywne o szerokości ok. 35 m */w granicach działek ewidencyjnych/*,
- układ i przebieg bez zmian,
- wydzielone obustronne chodniki, chodnik po stronie północnej dodatkowo dostosowany do przebiegu ścieżki rowerowej,
- zakaz parkowania na całej długości ulicy.

1.3) **02.2/TKD - L1/2** */fragment istniejący/*:

1. Funkcja wiodąca:

TKD – ulica lokalna L - 1/2.

2. Funkcja uzupełniająca:

- TKC – komunikacja piesza,

- TWZ – zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:

- obowiązują ustalenia strefowe: *SG-1, SG-2, SG-3,*
- jedno jezdniowa o szerokości ok. 7.5 m, lokalnie poszerzona do 2/2 w rejonie skrzyżowania WW5,
- linie rozgraniczające min. 12 m,
- linie rozgraniczające ponadnormatywne o szerokości 16 – 28 m */w granicach działek ewidencyjnych/*,
- układ i przebieg bez zmian,
- postulowane rozwiązanie węzła WW7 w formie mini ronda,
- wydzielone obustronne chodniki, chodnik po stronie północnej dodatkowo dostosowany do przebiegu ścieżki rowerowej.

1.4) **03/TKD - L1/2** */fragment nowoprojektowany/*:

1. Funkcja wiodąca:

TKD – ulica lokalna L - 1/2.

2. Funkcja uzupełniająca:

- TKC – komunikacja piesza,

- TWZ – zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:

- obowiązują ustalenia strefowe: *SG-1, SG-2, SG-3, SW-2,*
- jedno jezdniowa o szerokości ok. 7m,
- linie rozgraniczające min. 12 m,
- linie rozgraniczające ponadnormatywne o szerokości ok. 25 m,
- postulowane włączenie do jednostki drogowej *02.2/TKD* w formie mini ronda,
- wydzielone obustronne chodniki, chodnik po stronie zachodniej dodatkowo dostosowany do przebiegu ścieżki rowerowej.

1.5) **04/TKD - L1/2** */ul. Srebrna - fragment istniejący/*:

1. <u>Funkcja wiodąca:</u>

TKD – ulica lokalna L - 1/2.

2. <u>Funkcja uzupełniająca:</u>

- TKC – komunikacja piesza,

- TWZ – zieleń terenów zurbanizowanych.

3. <u>Ustalenia:</u>

- obowiązują ustalenia strefowe: *SG-1, SG-2, SG-3, SW-2,*
- jedno jezdniowa o szerokości ok. 6m,
- linie rozgraniczające min. 12m,
- linie rozgraniczające ponadnormatywne o szerokości 14 – 24m */w granicach działek ewidencyjnych/*,
- wydzielone obustronne chodniki, dodatkowo co najmniej jeden dostosowany do przebiegu ścieżki rowerowej.

1.6) **05/TKD - D1/2** */fragment nowoprojektowany/*:

1. <u>Funkcja wiodąca:</u>

TKD – ulica dojazdowa D - 1/2.

2. <u>Funkcja uzupełniająca:</u>

- TKC – komunikacja piesza,

- TWZ – zieleń terenów zurbanizowanych.

3. <u>Ustalenia:</u>

- obowiązują ustalenia strefowe: *SG-1, SG-2, SG-3*,
- jedno jezdniowa o szerokości ok. 7m,
- linie rozgraniczające min. 10 m,
- linie rozgraniczające ponadnormatywne o szerokości 20 - 25 m,
- wydzielone obustronne chodniki, dodatkowo co najmniej jeden dostosowany do przebiegu ścieżki rowerowej,
- ustala się możliwość korekty przebiegu linii rozgraniczających jednostkę oznaczonych na rysunku planu liniami przerywanymi pod warunkiem opracowania kompleksowej koncepcji architektoniczno – urbanistycznej obejmującej jednostki o symbolach: 2.2/TKB,TCZ,TUI,TUO,TCM,TKG,TWZ, 2.3/ TKB,TCZ,TUI,TUO,TKG,TWZ i 05/TKD,
- ustala się możliwość likwidacji jednostki w sytuacji scalenia jednostek o symbolach 2.2/TKB,TCZ,TUI,TUO,TCM,TKG,TWZ, 2.3/TKB,TCZ,TUI,TUO,TKG,TWZ i 05/TKD w jedną jednostkę o funkcji wiodącej TKB.

1.7) **06/TKD - D1/2** */fragment nowoprojektowany/*:

1. <u>Funkcja wiodąca:</u>

TKD – ulica dojazdowa D - 1/2.

2. <u>Funkcja uzupełniająca:</u>

- TKC – komunikacja piesza, chodnik obustronny,

- TWZ – zieleń terenów zurbanizowanych.

3. <u>Ustalenia:</u>

- obowiązują ustalenia strefowe: *SG-1, SG-3,*
- jedno jezdniowa o szerokości ok. 7 m,
- linie rozgraniczające min. 10 m,
- linie rozgraniczające ponadnormatywne o szerokości 40 m,
- wydzielone obustronne chodniki.

1.8) **07/TKD - D1/2** */fragment istniejący/*:

1. <u>Funkcja wiodąca:</u>

TKD – ulica dojazdowa D - 1/2.

2. <u>Funkcja uzupełniająca:</u>

- TKC – komunikacja piesza, chodnik obustronny,

- TWZ – zieleń terenów zurbanizowanych.

3. <u>Ustalenia:</u>

- obowiązują ustalenia strefowe: *SG-1, SG-2, SG-3*,
- jedno jezdniowa o szerokości ok. 7 m,
- linie rozgraniczające min. 10 m,
- linie rozgraniczające, o szerokości 20 m,
- ustala się możliwość korekty przebiegu linii rozgraniczających jednostkę oznaczonych na rysunku planu liniami przerywanymi lub całkowitej likwidacji jednostki pod warunkiem opracowania kompleksowej koncepcji architektoniczno – urbanistycznej obejmującej jednostki o symbolach: 3.1/TCU, 3.2/TCU, 3.3/TCU, *08/TKD*, *09/TKD*.

1.9) **08/TKD - D1/2** */fragment istniejący/*:

1. <u>Funkcja wiodąca:</u>

TKD – ulica dojazdowa D - 1/2.

2. <u>Funkcja uzupełniająca:</u>

- TKC – komunikacja piesza, chodnik obustronny,

- TWZ – zieleń terenów zurbanizowanych.

3. <u>Ustalenia:</u>

- obowiązują ustalenia strefowe: *SG-1, SG-2, SG-3*,
- jedno jezdniowa o szerokości ok. 7 m,
- linie rozgraniczające min. 10m,
- linie rozgraniczające, o szerokości 30 m,
- ustala się możliwość korekty przebiegu linii rozgraniczających jednostkę oznaczonych na rysunku planu liniami przerywanymi lub całkowitej likwidacji jednostki pod warunkiem opracowania kompleksowej koncepcji architektoniczno – urbanistycznej obejmującej jednostki o symbolach: 3.1/TCU, 3.2/TCU, 3.3/TCU, *08/TKD*, *09/TKD*.
- przebudowa skrzyżowania WW6 */postulowane wprowadzenie sygnalizacji świetlnej lub rozwiązania w formie mini ronda/*.

1.10) **09/TKD - D1/2** */fragment nowoprojektowany/*:

1. <u>Funkcja wiodąca:</u>

- TKD – ulica dojazdowa D - 1/2.

2. <u>Funkcja uzupełniająca:</u>

- TKC – komunikacja piesza, chodnik obustronny,

- TWZ – zieleń terenów zurbanizowanych.

3. <u>Ustalenia:</u>

- obowiązują ustalenia strefowe: *SG-1, SG-2, SG-3, SW-2,*
- jedno jezdniowa o szerokości ok. 7m,
- linie rozgraniczające min. 10m,
- linie rozgraniczające ponadnormatywne o szerokości 20m,
- wydzielone chodniki po obu stronach jezdni, dodatkowo co najmniej jeden dostosowany do przebiegu ścieżki rowerowej,
- ustala się wycinkę kolidujących z projektowanym przebiegiem jezdni drzew,

1.11) **10/TKD - D1/2** */fragment istniejący/*:

1. Funkcja wiodąca:

- TKD – ulica dojazdowa D - 1/2.

2. Funkcja uzupełniająca:

- TKC – komunikacja piesza, chodnik obustronny,

- TWZ – zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:

- obowiązują ustalenia strefowe: *SG-1, SG-2, SG-3, SW-2,*
- jedno jezdniowa o szerokości ok. 7m,
- linie rozgraniczające min. 10 m,
- linie rozgraniczające ponadnormatywne o szerokości 20m,
- wydzielone chodniki po obu stronach jezdni, dodatkowo co najmniej jeden dostosowany do przebiegu ścieżki rowerowej.

1.12) **11/TKD - D1/2** */fragment istniejący/*:

1. Funkcja wiodąca:

TKD – ulica dojazdowa D - 1/2.

2. Funkcja uzupełniająca:

- TKC – komunikacja piesza,

- TWZ – zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:

- obowiązują ustalenia strefowe: *SG-1, SG-2, SG-3,*
- jedno jezdniowa o szerokości ok. 7m,
- linie rozgraniczające min. 10m,
- linie rozgraniczające ponadnormatywne o szerokości 15 – 27m */w granicach działek ewidencyjnych/*,
- postulowane włączenie do jednostki drogowej *02.2/TKD* w formie mini ronda,
- wydzielone chodniki po obu stronach jezdni, z tym, że chodnik po stronie zachodniej dostosowany dodatkowo dla ścieżki rowerowej,
- wprowadzenie ruchu uspokojonego ze względu na bliskie sąsiedztwo terenów rekreacyjnych, stadniny koni i inwestycji szpitala.

2. Dla wszystkich jednostek drogowych wymienionych w § 6 ust.1 pkt.2 obowiązują następujące zapisy szczegółowe:

2.1) plan dopuszcza korektę ich przebiegu */dot. wyłącznie linii rozgraniczających nie obligatoryjnych/*,

2.2) docelowo dla terenów przeznaczonych pod ciągi piesze i rowerowe, przejścia i pasaże, traktowanych jako tereny ogólnodostępne należące do przestrzeni publicznych, postuluje się wyodrębnienie samodzielnych działek gruntowych,

2.3) ciągi należy projektować w indywidualnych liniach rozgraniczonych */liniach zabudowy/*, z uwzględnieniem zagospodarowania przyległych pierzei, terenów oraz w dostosowaniu do topografii i istniejących zadrzewień liniowych,

2.4) projekty wymagają rozwiązań indywidualnych w zakresie: nawierzchni, elementów małej architektury, lokalnych zadaszeń lub przekryć, zieleni urządzonej, oświetlenia itp.,

2.5) obowiązuje zakaz zabudowy,

2.6) obowiązują ponadto ustalenia strefowe przynależne jednostce, w której są położone,

2.7) ponadto dopuszcza się realizacje ciągów pieszych i rowerowych */nie wyznaczonych graficznie w rysunku planu/* w granicach pozostałych jednostek planu.

§ 11

1. W planie dla poszczególnych jednostek urbanistycznych, obowiązują następujące **zapisy szczegółowe urbanistyczne**.

1.1) DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **1.1/TMU,TCZ,TUI,TUO,TKG,TWZ** OBOWIĄZUJĄ:

1) *Funkcja wiodąca:*

Z uwagi na specyfikę jednostki nie przewiduje się jednoznacznego wyznaczenia funkcji wiodącej, funkcją wiodącą może stać się każda z dopuszczonych funkcji uzupełniających.

2) *Funkcje uzupełniające:*

- **TMU** – tereny o dominacji funkcji mieszkaniowych,
- **TCZ** – tereny usługowe zintegrowane,
- **TUI** – tereny o dominacji funkcji pozostałych – usługowych,
- **TUO** – tereny o dominacji funkcji publicznych – usługowych,
- **TKG** – parkingi i garaże,
- **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,

3) obowiązują ustalenia strefowe: *SG-1, SG-2, SG-3,*
4) dla części działek obowiązują ustalenia strefowe *SP-15 i SP-30*,
5) ustala się obsługę komunikacyjną z jednostki drogowej *02.1/TKD*,
6) teren przeznaczony do zabudowy o średniej intensywności odpowiada wskaźnikowi In od 0,8-1,8,
7) ustala się zachowanie co najmniej Pb=30% terenów zielonych */biologicznie czynnych/,*
8) ustala się nieprzekraczalna wysokość budynków (G), do 5 kondygnacji,
9) ustala się integrację zagospodarowania z terenami położonymi na pn. i pn.-zach. od jednostki,
10) ustala się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej w granicy z jednostką drogową *02.1/TKD*,
11) ustala się możliwość ogólnodostępnego przejścia pieszego *01/TKW* pomiędzy *06/TKD* i terenami sąsiednimi położonymi na północ od jednostki,
12) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych,
13) podziały wewnątrz jednostki na poszczególne działki to jest: drogi dojazdowe, wewnętrzne oraz działki budowlane realizuje się poprzez utrzymanie istniejących podziałów lub dokonanie nowych podziałów działek, z zastrzeżeniem maksymalnie 4 bezpośrednich wjazdów i wyjazdów z drogi *02.1/TKD* oraz przyjęciem minimalnej wielkości działek 0,5 ha,
14) w przypadku scalenia jednostek o symbolach 2.2/TKB,TCZ,TUI,TUO,TCM,TKG,TWZ, 2.3/TKB,TCZ,TUI,TUO,TKG,TWZ i 05/TKD w jedną spójną jednostkę o funkcji wiodącej TKB wyklucza się możliwość występowania w jednostce funkcji typu TMU, TE, TO i TUO.

1.2) DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **2.1/ TCZ,TUI,TUO,TCM,TKG,TWZ** OBOWIĄZUJĄ:

1) *Funkcja wiodąca:*

Z uwagi na specyfikę jednostki nie przewiduje się jednoznacznego wyznaczenia funkcji wiodącej, funkcją wiodącą może stać się każda z dopuszczonych funkcji uzupełniających.

2) *Funkcje uzupełniające:*

- **TCZ** – tereny usługowe zintegrowane,
- **TUI** – tereny o dominacji funkcji pozostałych – usługowych,
- **TUO** – tereny o dominacji funkcji publicznych – usługowych,
- **TCM** – tereny usługowo – mieszkaniowe zintegrowane,
- **TKG** – parkingi i garaże,
- **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,

3) obowiązują ustalenia strefowe: *SG-1, SG-2, SG-3*,
4) dla części działek obowiązują ustalenia strefowe *SP-15 i SP-30*,
5) ustala się obsługę komunikacyjną z jednostek drogowych: *02.1/TKD i 06/TKD*,
6) teren przeznaczony do zabudowy o średniej intensywności odpowiada wskaźnikowi In od 0,8-1,8,
7) ustala się zachowanie co najmniej Pb=20% terenów zielonych */biologicznie czynnych/,*

8) ustala się nieprzekraczalna wysokość budynków (G) do 5 kondygnacji i (K) do 15 m,
9) ustala się opracowanie kompleksowej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej,
10) ustala się korektę przebiegu magistrali c.o.,
11) zaleca się wykształcenie zagospodarowanych przedpoli w granicy z jednostkami drogowymi *06/TKD* i *02.1/TKD*,
12) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych,
13) podziały wewnątrz jednostki na poszczególne działki to jest: drogi dojazdowe, wewnętrzne oraz działki budowlane realizuje się poprzez utrzymanie istniejących podziałów lub dokonanie nowych podziałów działek, z zastrzeżeniem dostępności komunikacyjnej z dróg *06/TKD* i *05/TKD* z dopuszczeniem bezpośrednich wjazdów i wyjazdów z drogi *02.1/TKD* i *01/TKD /po jednym wjeździe/* oraz przyjęciem minimalnej wielkości działek 1,0 ha.,
14) w przypadku scalenia jednostek o symbolach 2.2/TKB,TCZ,TUI,TUO,TCM,TKG,TWZ, 2.3/TKB,TCZ,TUI,TUO,TKG,TWZ i 05/TKD w jedną spójną jednostkę o funkcji wiodącej TKB wyklucza się możliwość występowania w jednostce funkcji typu TE, TO, TCM i TUO.

1.3) DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **2.2/TKB,TCZ,TUI,TUO,TCM,TKG,TWZ** OBOWIĄZUJĄ:

1) *Funkcja wiodąca:*

Z uwagi na specyfikę jednostki nie przewiduje się jednoznacznego wyznaczenia funkcji wiodącej, funkcją wiodącą może stać się każda z dopuszczonych funkcji uzupełniających.

2) *Funkcje uzupełniające:*

- **TKB** – bazy logistyczne i transportowe, zajezdnie itp.,
- **TCZ** – tereny usługowe zintegrowane,
- **TUI** – tereny o dominacji funkcji pozostałych – usługowych,
- **TUO** – tereny o dominacji funkcji publicznych – usługowych,
- **TCM** – tereny usługowo – mieszkaniowe zintegrowane,
- **TKG** – parkingi i garaże,
- **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,

3) obowiązują ustalenia strefowe: *SG-1, SG-2, SG-3,*
4) dla części działek obowiązują ustalenia strefowe *SP-15 i SP-30*,
5) ustala się obsługę komunikacyjną z jednostek drogowych *02.1/TKD*, *05/TKD* i *06/TKD,*
6) ustala się możliwość korekty przebiegu linii rozgraniczających jednostkę oznaczonych na rysunku planu liniami przerywanymi pod warunkiem opracowania kompleksowej koncepcji architektoniczno – urbanistycznej obejmującej jednostki o symbolach: 2.2/TKB,TCZ,TUI,TUO,TCM,TKG,TWZ, 2.3/TKB,TCZ,TUI,TUO,TKG,TWZ i 05/TKD,
7) teren przeznaczony do zabudowy o niskiej intensywności odpowiada wskaźnikowi In od 0,0 - 0,8,
8) ustala się zachowanie co najmniej Pb=20% terenów zielonych */biologicznie czynnych/,*
9) ustala się nieprzekraczalna wysokość budynków (G) do 5 kondygnacji i (K) do 15 m,
10) ustala się opracowanie kompleksowej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej,
11) ustala się integrację zagospodarowania z terenami położonymi na wschód od jednostki,
12) zaleca się wykształcenie zagospodarowanych przedpoli w granicy z jednostką drogową *02.1/TKD*,
13) zaleca się możliwość ogólnodostępnego przejścia pieszego *02/TKW* pomiędzy *05/TKD* i *01/TKD*,
14) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych,
15) podziały wewnątrz jednostki na poszczególne działki to jest: drogi dojazdowe, wewnętrzne oraz działki budowlane realizuje się poprzez utrzymanie istniejących podziałów lub dokonanie nowych podziałów działek, z zastrzeżeniem dostępności komunikacyjnej z drogi *05/TKD* z dopuszczeniem 3 bezpośrednich wjazdów i wyjazdów z drogi *02.1/TKD* oraz przyjęciem minimalnej wielkości działek 1,5 ha,
16) ustala się możliwość likwidacji jednostki w sytuacji scalenia jednostek o symbolach 2.2/TKB,TCZ,TUI,TUO,TCM,TKG,TWZ, 2.3/TKB,TCZ,TUI,TUO,TKG,TWZ i 05/TKD w jedną spójną jednostkę o funkcji wiodącej TKB,

17) w przypadku zaistnienia powyższego warunku wyklucza się możliwość występowania w jednostce funkcji typu TE, TO, TCM i TUO.

1.4) DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **2.3/TKB,TCZ,TUI,TUO,TKG,TWZ** OBOWIĄZUJĄ:

1) *Funkcja wiodąca:*

Z uwagi na specyfikę jednostki nie przewiduje się jednoznacznego wyznaczenia funkcji wiodącej, funkcją wiodącą może stać się każda z dopuszczonych funkcji uzupełniających.

2) *Funkcje uzupełniające:*

- **TKB** – bazy logistyczne i transportowe, zajezdnie itp.,
- **TCZ** – tereny usługowe zintegrowane,
- **TUI** – tereny o dominacji funkcji pozostałych – usługowych,
- **TUO** – tereny o dominacji funkcji publicznych – usługowych,
- **TKG** – parkingi i garaże,
- **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,

3) obowiązują ustalenia strefowe: *SG-1, SG-2, SG-3*,
4) dla części działek obowiązują ustalenia strefowe *SP-15*,
5) ustala się obsługę komunikacyjną z jednostki drogowej *05/TKD*,
6) ustala się możliwość korekty przebiegu linii rozgraniczających jednostkę oznaczonych na rysunku planu liniami przerywanymi pod warunkiem opracowania kompleksowej koncepcji architektoniczno – urbanistycznej obejmującej jednostki o symbolach: 2.2/TKB,TCZ,TUI,TUO,TCM,TKG,TWZ, 2.3/ TKB,TCZ,TUI,TUO,TKG,TWZ i 05/TKD,
7) teren przeznaczony do zabudowy o niskiej intensywności odpowiada wskaźnikowi In od 0,0 - 0,8,
8) ustala się zachowanie co najmniej Pb=20% terenów zielonych */biologicznie czynnych/,*
9) ustala się nieprzekraczalna wysokość budynków (K) do 15 m,
10) ustala się opracowanie kompleksowej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej,
11) ustala się korektę przebiegu magistrali c.o.,
12) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych,
13) podziały wewnątrz jednostki na poszczególne działki to jest: drogi dojazdowe, wewnętrzne oraz działki budowlane realizuje się poprzez utrzymanie istniejących podziałów lub dokonanie nowych podziałów działek, z zastrzeżeniem dostępności komunikacyjnej z drogi *05/TKD* oraz przyjęciem minimalnej wielkości działek 2,0 ha.,
14) ustala się możliwość likwidacji jednostki w sytuacji scalenia jednostek o symbolach 2.2/TKB,TCZ,TUI,TUO,TCM,TKG,TWZ, 2.3/TKB,TCZ,TUI,TUO,TKG,TWZ i 05/TKD w jedną spójną jednostkę o funkcji wiodącej TKB,
15) w przypadku zaistnienia powyższego warunku wyklucza się możliwość występowania w jednostce funkcji typu TE, TO, TCM i TUO.

1.5) DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **3.1/TCU** OBOWIĄZUJĄ:

1) *Funkcja wiodąca:*

- **TCU** – tereny kompleksów handlowo usługowych.

2) *Funkcje uzupełniające:*

- **TKG** – parkingi i garaże,
- **TUI** – tereny o dominacji funkcji pozostałych – usługowych,
- **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,

3) obowiązują ustalenia strefowe: *SG-1, SG-2, SG-3*,
4) dla części działek obowiązują ustalenia strefowe *SP-15 i SP-30*.
5) ustala się możliwość korekty lub rezygnacji z przebiegu linii rozgraniczających jednostkę oznaczonych na rysunku planu liniami przerywanymi pod warunkiem opracowania kompleksowej koncepcji architektoniczno – urbanistycznej obejmującej jednostki o symbolach: 3.1/TCU, 3.2/TCW, 3.3/TCU, *08/TKD*, *09/TKD*,

6) ustala się obsługę komunikacyjną z jednostek drogowych *02.2/TKD*, *03/TKD*, *08/TKD*, *O9/TKD*,
7) teren przeznaczony do zabudowy o niskiej intensywności odpowiada wskaźnikowi In od 0,0 - 0,8,
8) ustala się zachowanie co najmniej Pb=10% terenów zielonych */biologicznie czynnych/,*
9) ustala się nieprzekraczalna wysokość budynków (K) do 15 m, (G) do 5 kondygnacji z lokalnymi dominantami do 9 kondygnacji,
10) utrzymanie obecnej zróżnicowanej struktury i zagospodarowania jednostki,
11) w razie zmiany sposobu zagospodarowania jednostki zaleca się opracowanie kompleksowe koncepcji urbanistyczno – architektonicznej,
12) ustala się wykształcenie zagospodarowanych przedpoli w granicy z jednostką drogową *02.2/TKD*,
13) zaleca się możliwość ogólnodostępnych przejść pieszych,
14) podziały wewnątrz jednostki na poszczególne działki to jest: drogi dojazdowe, wewnętrzne oraz działki budowlane realizuje się poprzez utrzymanie istniejących podziałów lub dokonanie nowych podziałów działek, z zastrzeżeniem dostępności komunikacyjnej z dróg *02.2/TKD* oraz *03/TKD*, przyjęciem minimalnej wielkości działek 1,0 ha..

1.6) DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **3.2/TCU** OBOWIĄZUJĄ:
1) *Funkcja wiodąca:*
   - TCU – tereny kompleksów handlowo usługowych.
2) *Funkcje uzupełniające:*
   - TKG – parkingi i garaże,
   - TUI – tereny o dominacji funkcji pozostałych – usługowych,
   - TWZ – zieleń terenów zurbanizowanych,
3) obowiązują ustalenia strefowe: *SG-1, SG-2, SG-3*,
4) dla części działek obowiązują ustalenia strefowe *SP-15 i SP-30*,
5) ustala się obsługę komunikacyjną z jednostek drogowych *02.2/TKD*, *08/TKD*, *O9/TKD*,
6) ustala się możliwość korekty lub rezygnacji z przebiegu linii rozgraniczających jednostkę oznaczonych na rysunku planu liniami przerywanymi pod warunkiem opracowania kompleksowej koncepcji architektoniczno – urbanistycznej obejmującej jednostki o symbolach: 3.1/TCU, 3.2/TCW, 3.3/TCU, *08/TKD*, *09/TKD*,
7) teren przeznaczony do zabudowy o średniej intensywności odpowiada wskaźnikowi In od 0,8-1,8,
8) ustala się zachowanie co najmniej Pb=20% terenów zielonych */biologicznie czynnych/,*
9) ustala się nieprzekraczalna wysokość budynków (K) do 15 m, (G) do 5 kondygnacji z lokalnymi dominantami do 9 kondygnacji,
10) ustala się opracowanie kompleksowej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej,
11) ustala się wykształcenie zagospodarowanych przedpoli w granicy z jednostką drogową *02.2/TKD*,
12) ustala się możliwość ogólnodostępnego przejścia pieszego *03/TKW* pomiędzy jednostkami 01/TKD i 02.2/TKD,
13) podziały wewnątrz jednostki na poszczególne działki to jest: drogi dojazdowe, wewnętrzne oraz działki budowlane realizuje się poprzez utrzymanie istniejących podziałów lub dokonanie nowych podziałów działek, z zastrzeżeniem dostępności komunikacyjnej z dróg *08/TKD* i *09/TKD* z dopuszczeniem bezpośrednich wjazdów i wyjazdów z drogi *02.2/TKD* i *01/TKD /po jednym wjeździe/* oraz przyjęciem minimalnej wielkości działek 1,0 ha..

1.7) DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **3.3/TCU** OBOWIĄZUJĄ:
1) *Funkcja wiodąca:*
   - TCU – tereny kompleksów handlowo usługowych.
2) *Funkcje uzupełniające:*
   - TKG – parkingi i garaże,

- **TUI** – tereny o dominacji funkcji pozostałych – usługowych,
- **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,

3) obowiązują ustalenia strefowe: *SG-1, SG-2, SG-3*,
4) dla części działek obowiązują ustalenia strefowe *SP-15*,
5) ustala się obsługę komunikacyjną z jednostki drogowej *09/TKD*,
6) ustala się możliwość korekty lub rezygnacji przebiegu linii rozgraniczających jednostkę oznaczonych na rysunku planu liniami przerywanymi pod warunkiem opracowania kompleksowej koncepcji architektoniczno – urbanistycznej obejmującej jednostki o symbolach: 3.1/TCU, 3.2/TCW, 3.3/TCU, *08/TKD*, *09/TKD*,
7) teren przeznaczony do zabudowy o średniej intensywności odpowiada wskaźnikowi In od 0,8-1,8,
8) ustala się zachowanie co najmniej Pb=10% terenów zielonych */biologicznie czynnych/,*
9) ustala się nieprzekraczalna wysokość budynków (K) do 15 m,
10) w razie zmiany sposobu zagospodarowania jednostki zaleca się opracowanie kompleksowej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej,
11) ustala się możliwość ogólnodostępnych przejść pieszych,
12) podziały wewnątrz jednostki na poszczególne działki to jest: drogi dojazdowe, wewnętrzne oraz działki budowlane realizuje się poprzez utrzymanie istniejących podziałów lub dokonanie nowych podziałów działek, z zastrzeżeniem dostępności komunikacyjnej z drogi *09/TKD* przyjęciem minimalnej wielkości działek 2,0 ha..

1.8) DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **3.4/TKS** OBOWIĄZUJĄ:

1) *Funkcja wiodąca:*
   - **TKS** – stacje paliw, stacje diagnostyczne i obsługi serwisowej, salony samochodowe.

2) *Funkcje uzupełniające:*
   - **TKG** – parkingi i garaże,
   - **TUI** – tereny o dominacji funkcji pozostałych – usługowych,

3) obowiązują ustalenia strefowe: *SG-1, SG-2, SG-3*,
4) dla części działek obowiązują ustalenia strefowe *SP-15*,
5) ustala się obsługę komunikacyjną z jednostki drogowej *03/TKD*,
6) teren przeznaczony do zabudowy o niskiej intensywności odpowiada wskaźnikowi In od 0,0-0,8,
7) ustala się zachowanie co najmniej Pb=10% terenów zielonych */biologicznie czynnych/.*
8) ustala się nieprzekraczalna wysokość budynków (K) do 8 m, (G) do 2 kondygnacji.

1.9) DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **4.1/TP** OBOWIĄZUJĄ:

1) *Funkcja wiodąca:*
   Z uwagi na specyfikę jednostki nie przewiduje się jednoznacznego wyznaczenia funkcji wiodącej, funkcją wiodącą może stać się każda z dopuszczonych funkcji uzupełniających.

2) *Funkcje uzupełniające:*
   - **TP** – tereny funkcji przemysłowych,
   - **TU** – tereny funkcji usługowych,
   - **TW** – tereny o funkcji rekreacji, wypoczynku i sportu,
   - **TCM** – tereny usługowo – mieszkaniowe zintegrowane,
   - **TKG** – parkingi i garaże,
   - **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,

3) obowiązują ustalenia strefowe: *SG-1, SG-2, SG-3, SW-1, SW-2, SH-1,*
4) ustala się obsługę komunikacyjną z jednostki drogowej *04/TKD* i *11/TKD,*
5) teren przeznaczony do zabudowy o średniej intensywności odpowiada wskaźnikowi In od 0,8-1,8,
6) ustala się zachowanie co najmniej Pb=10% terenów zielonych */biologicznie czynnych/,*
7) ustala się nieprzekraczalna wysokość budynków (K) do 15m, z dopuszczeniem lokalnych dominant,

8) ustala się wykształcenie zagospodarowanych przedpoli w granicy z jednostką drogową *04/TKD*.

1.10) DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **4.2/TCU** OBOWIĄZUJĄ:

1) *Funkcja wiodąca:*
   - **TCU** – tereny kompleksów handlowo usługowych.
2) *Funkcje uzupełniające:*
   - **TKG** – parkingi i garaże,
   - **TUI** – tereny o dominacji funkcji pozostałych – usługowych,
   - **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,
3) obowiązują ustalenia strefowe *SG-1, SG-2, SG-3, SW-2,*
4) ustala się obsługę komunikacyjną z jednostek drogowych *03/TKD, 01/TKD* i *11/TKD,*
5) teren przeznaczony do zabudowy o niskiej intensywności odpowiada wskaźnikowi In od 0,0 - 0,8,
6) ustala się zachowanie co najmniej Pb=15% terenów zielonych */biologicznie czynnych/,*
7) ustala się nieprzekraczalna wysokość budynków (K) do 15 m, (G) do 5 kondygnacji,
8) zaleca się wykształcenie zagospodarowanych przedpoli w granicy z jednostkami drogowymi *10/TKD* i *11/TKD,*
9) zaleca się możliwość ogólnodostępnych przejść pieszych.

1.11) DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **5.1/TW** OBOWIĄZUJĄ:

1) *Funkcja wiodąca:*
   - **TW** – tereny o funkcji rekreacji, wypoczynku i sportu.
2) *Funkcje uzupełniające:*
   - **TKG** – parkingi i garaże,
   - **TUI** – tereny o dominacji funkcji pozostałych – usługowych,
   - **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,
3) obowiązują ustalenia strefowe *SG-1, SG-2, SG-3, SW-2,*
4) ustala się obsługę komunikacyjną z jednostek drogowych *02.2/TKD*, *03/TKD*, *04/TKD*, *10/TKD*,
5) teren przeznaczony do zabudowy o niskiej intensywności odpowiada wskaźnikowi In od 0,0-0,8,
6) ustala się zachowanie co najmniej Pb=70% terenów zielonych */biologicznie czynnych/,*
7) ustala się nieprzekraczalna wysokość budynków (K) do 10m,
8) zaleca się opracowanie kompleksowej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej stanowiącej podstawę do przeprowadzenie podziałów wewnątrz jednostki na poszczególne działki to jest drogi wewnętrzne, przejścia piesze oraz działki pod realizację funkcji wiodących i uzupełniających,
9) zaleca się wykształcenie zagospodarowanych przedpoli w granicy z jednostkami drogowymi,
10) zaleca się możliwość ogólnodostępnych przejść pieszych.

1.12) DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **6.1/TW** OBOWIĄZUJĄ:

1) *Funkcja wiodąca:*
   - **TW** – tereny o funkcji rekreacji, wypoczynku i sportu.
2) *Funkcje uzupełniające:*
   - **TKG** – parkingi i garaże,
   - **TUI** – tereny o dominacji funkcji pozostałych – usługowych,
   - **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,
3) obowiązują ustalenia strefowe *SG-1, SG-2, SG-3, SK-1,*
4) ustala się obsługę komunikacyjną z jednostek drogowych *04/TKD* i *12/TKD*,
5) ustala się zachowanie co najmniej Pb=95% terenów zielonych */biologicznie czynnych/,*
6) ustala się nieprzekraczalna wysokość budynków (K) do 10m,
7) ustala się zakaz zmiany sposobu zagospodarowania jednostki.

1.13) DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **6.2/TW** OBOWIĄZUJĄ:

1) *Funkcja wiodąca:*
   - **TW** – tereny o funkcji rekreacji, wypoczynku i sportu

2) *Funkcje uzupełniające:*
   - **TKG** – parkingi i garaże,
   - **TUI** – tereny o dominacji funkcji pozostałych – usługowych,
   - **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,

3) obowiązują ustalenia strefowe *SG-1, SG-2, SG-3,*
4) ustala się obsługę komunikacyjną z jednostek drogowych *04/TKD, 02.2/TKD* i *12/TKD*,
5) teren przeznaczony do zabudowy o niskiej intensywności odpowiada wskaźnikowi In od 0,0-0,8,
6) ustala się zachowanie co najmniej Pb=20% terenów zielonych */biologicznie czynnych/,*
7) ustala się nieprzekraczalna wysokość budynków (K) do 15 m, z dopuszczeniem lokalnych dominant.

ROZDZIAŁ 4
Ustalenia strefowe planu

§ 12

1. Ustalenia strefowe odnoszą się do jednoznacznie, graficznie wyznaczonych stref oddziaływań - uwarunkowań, związanych z określoną, specjalistyczną problematyką zdefiniowaną w planie.

2. Ustalenia - zapisy strefowe planu stanowią dodatkowe uwarunkowania mogące ograniczać lub ukierunkowywać ustalenia zdefiniowane w poszczególnych paragrafach Rozdziału 3 */definiującego ustalenia terenowe/.*

3. Zasięgi i przebieg granic poszczególnych stref nie muszą pokrywać się z istniejącymi lub planowanymi granicami nieruchomości.

§ 13

1. Z uwagi na występowanie w granicach objętych zasięgiem opracowania planu obszarów oddziaływania i wpływu uwarunkowań środowiska kulturowego wyznacza się strefę **„A”** pełnej ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu symbolem **SH-1**, obejmującą swym zasięgiem historyczny zespół zabudowań szybu „Maciej”, który znajduje się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach.
   1.1 Dla terenów objętych zasięgiem strefy SH-1, wszelkie prace wymienione w prawie budowlanym należy poprzedzić uzgodnieniem ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach.

2. Z uwagi na występowanie w granicach opracowania planu obszarów oddziaływania i wpływu uwarunkowań środowiska naturalnego wyznacza się strefy **„K”** ochrony krajobrazu oznaczone na rysunku planu symbolami: **SK-1** i **SK-2**.
   2.1. Dla terenów strefy **SK-1** */obejmującej swym zasięgiem teren „Kąpieliska Leśnego” Zabrze – Maciejów/* obowiązują następujące zapisy:
      1) utrzymanie i rozwijanie funkcji rekreacyjno wypoczynkowych,
      2) ochrona i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej,
      3) dopuszcza się budowę elementów infrastruktury o charakterze parkowym */alejki, mała architektura, oświetlenie/*,
      4) dopuszcza się budowę urządzeń o charakterze sportowo – rekreacyjnym */boiska o nawierzchniach naturalnych, place zabaw, zjeżdżalnie wodne/*,

5) utrzymuje się obiekty istniejące wraz z ich funkcjami z dopuszczeniem możliwości zmiany funkcji na inną usługową nie wymagającą jakichkolwiek zmian w zagospodarowaniu terenu i uciążliwości obsługi komunikacyjnej,
6) dopuszcza się przebudowy i rozbudowy nie zmieniające powierzchni zabudowy i wysokości całkowitej obiektów.

2.2. Dla terenów strefy **SK-2** */obejmującej swym zasięgiem miejsca występowania naturalnych oczek wodnych i przebieg cieku wodnego Maciejówka w jednostce o symbolu 5.1/TW/* obowiązują następujące zapisy:
1) nie wyznacza się graficznie strefy,
2) dopuszcza się budowę lokalnych przejść w formie kładek pieszo-rowerowych,
3) zaleca się zachowanie i przywrócenie naturalnych cech cieku wodnego i oczek wodnych.

3. Wyznacza się */na podstawie pozwolenia wodnoprawnego nr ESG – I – 6224/3/2003 z 20.03.2003 r. oraz opracowania pt. „Projekt strefy ochrony pośredniej zewnętrznej dla ujęcia Szybu Maciej w Zabrzu" autorstwa: Gemes sp. z o.o., Katowice, ul. Barbary 21a/* strefy:
SW-1 – strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody pitnej, obejmująca swym zasięgiem zamknięte pomieszczenie o wymiarach 10 x 10m i konstrukcji murowej, znajdujące się w przyziemiu Szybu Maciej.
SW-2 – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody pitnej, dla której obowiązują następujące zapisy:
1) zakaz wprowadzenia ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi,
2) zakaz lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych.

4. Z uwagi na występowanie w granicach opracowania planu obszarów oddziaływania i wpływu dotychczasowej eksploatacji górniczej wyznacza się strefy oznaczone na rysunku planu symbolami:
4.1. **SG-1** – strefa zasięgu obszaru górniczego KWK Pstrowski */obejmująca swym zasięgiem cały obszar opracowania planu/*,
4.2. **SG-2** – strefa zasięgu występowania eksploatacji dokonanej,
4.3. **SG-3** – strefa zasięgu wpływów eksploatacji dokonanej.

5. Wyznacza się strefy mogące ograniczać swobodę dysponowania i zagospodarowania części terenów jednostek urbanistycznych, z uwagi na występowanie w praktyce linii rozgraniczających i stref technicznej obsługi dla poszczególnych sieci, przyłączy, obiektów technicznych i obiektów inżynierskich związanych z istniejącą i planowaną infrastrukturą techniczną.
5.1. Oznaczone w planie szerokości ww. linii rozgraniczających mają jedynie charakter informacji o terenie i nie są przedmiotem ustaleń planu.
5.2. Parametry tych stref określają przepisy techniczne odpowiednie dla określonych sieci i mediów.

6. Wyznacza się strefę **NP-1** tzw. niezmienności planu */nie wyznaczoną graficznie na rysunku planu/* obejmującą swym zasięgiem cały obszar planu.
6.1. Utrzymuje się ciągłość procesów planistycznych w stosunku do rozwiązań planu ogólnego z 1992 roku oraz planu Maciejowa z 1997 roku, przy innej szczegółowości zapisu.
6.2. W rysunku planu nie zostają zmienione na większe */bardziej terenochłonne/* parametry techniczne, których pochodną są wyznaczone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, sposobach użytkowania i zagospodarowania.
6.3. Wprowadzone korekty rysunku wynikające ze zmiany skali planów z 1992 i 1997, oraz planu obecnego */skala 1:2000/*, a polegające na dostosowaniu linii rozgraniczających do aktualnych granic ewidencyjnych działek */nieruchomości/*.

7. Wyznacza się graficznie strefy **SP-15**, **SP-30** objęte ustaleniami § 21:
   7.1. Strefa **SP-15** obejmuje swym zasięgiem części działek położonych w granicach fragmentu jednostek planu o symbolach: 1.1/TMU, 2.1/TCZ,TUI,TUO,TCM,TKG,TWZ, 3.1/TCU, 3.2/TCU.
   7.2. Strefa **SP-30** obejmuje swym zasięgiem części działek położonych w granicach fragmentu jednostek planu o symbolach: 1.1/TMU, 2.1/TCZ,TUI,TUO,TCM,TKG,TWZ, 3.1/TCU, 3.2/TCU oraz w jednostkach planu o symbolach: 2.2/TKB,TCZ,TUI,TUO,TCM,TKG,TWZ, 2.3/TKB,TCZ,TUI,TUO,TKG,TWZ, 3.3/TCU.

ROZDZIAŁ 5
Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska

§ 14

1. W odniesieniu do środowiska naturalnego ustala się:
   1.1. generalną zasadę ochrony i rozwinięcia wszystkich rodzajów zieleni,
   1.2. nakaz realizacji terenów biologicznie czynnych w granicach każdej z jednostek funkcjonalnych */procent powierzchni ustalony w zapisach szczegółowych/*, do których należą tereny zieleni niskiej */trawniki/*, zieleń średnia */krzewy/*, zieleń wysoka drzewa istniejące i projektowane, projektowane i realizowane indywidualnie, równolegle z inwestycją podstawową,
   1.3. na całym obszarze objętym planem zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko obligatoryjnie wymagających sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
   1.4. zakaz budowy zakładów stanowiących zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
   1.5. zakaz składowania odpadów oraz prowadzenia gospodarki ściekowej i odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe i podziemne.

2. Dla ograniczenia emisji do atmosfery ustala się:
   2.1. zakaz wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej, jeśli nie będą one korzystać ze spalania gazu ziemnego, oleju opałowego i energii elektrycznej, lub innych paliw proekologicznych,
   2.2. zaleca się korzystanie z sieci ciepłowniczej ZPEC.

3. W zakresie ochrony wód i ziemi ustala się:
   3.1. zakaz odprowadzania ścieków do wód i do ziemi bez ważnego pozwolenia wodnoprawnego.
   3.2. zakaz prowadzenia gospodarki ściekowej i odpadami w sposób mogący mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe i podziemne,
   3.3. obowiązek ujmowania i odprowadzania w sposób zorganizowany całości ścieków opadowych powstających na powierzchniach utwardzonych, w tym obowiązek ich oczyszczania do parametrów określonych przez właściciela sieci kanalizacyjnej lub przepisy szczególne.

4. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się:
   4.1. obowiązek prowadzenia selektywnej gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji i właściwego postępowania z nimi,
   4.2. zakaz składowania odpadów oraz obowiązek ich krótkoterminowego przechowywania wyłącznie w pojemnikach na terenie poszczególnych nieruchomości lub wyznaczonych wspólnych miejscach w granicach poszczególnych jednostek przestrzennych,
   4.3. dopuszcza się gromadzenie odpadów wytworzonych na terenie własnej działki lub przeznaczonych do wykorzystania, maksymalny czas magazynowania odpadów określają przepisy szczególne.

5. W zakresie ochrony akustycznej terenów mieszkaniowych ustala się docelowo następującą klasyfikację terenów ze względu na standardy ochrony akustycznej:
   5.1. tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową - TMU, TCM,
   5.2. tereny przeznaczone pod szpitale i domy opieki społecznej - TOI,
   5.3. tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży - TEP, TEL, TES,
   5.4. tereny przeznaczone na cele uzdrowiskowe i rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem nie występują w obszarze zmiany planu.

ROZDZIAŁ 6
Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

§ 15

1. Plan definiuje ogólne zasady i kierunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, niezależnie dla następujących mediów:
   1) sieci wodociągowej,
   2) sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej,
   3) sieci elektroenergetycznych,
   4) sieci gazowych,
   5) sieci cieplnych,
   6) sieci teletechnicznych,
   7) sieci innych.

2. Ilekroć w planie jest mowa o ww. sieciach, pod tym pojęciem rozumie się ustalenia dotyczące całości danej problematyki branżowej tj. sieci, przyłączy, obiektów technologicznych i inżynierskich, zgodnie z przyjętą szczegółowością zapisu tej tematyki w planie.

3. Ilekroć w planie jest mowa o infrastrukturze technicznej położonej w granicach linii rozgraniczających dróg, obowiązują następujące ustalenia:
   1) ustala się preferencje dla realizacji nowych elementów infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg,
   2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach ich realizację poza ww. liniami pod warunkiem, iż planowane przebiegi nie są kolizyjne z pozostałymi ustaleniami planu,
   3) wszelkie oznaczone na rysunku planu, przebiegi sieci i przyłączy mają charakter orientacyjny i odnoszą się do podstawowego systemu zasilania i obsługi ,
   4) przebiegi przyłączy do projektowanych obiektów, lokalizacja nowych budowli inżynierskich itp. na inwestycje, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia w rysunku planu, a określone są, lub wynikają z tekstu uchwały, mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami wnioskodawców oraz możliwościami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
   5) wydzielanie niezależnych nieruchomości dla inwestycji liniowych lub obiektów technologicznych możliwe jest niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych jednostek urbanistycznych, jeśli dopuszczają to aktualnie obowiązujące przepisy branżowe oraz nie zostaną naruszone inne przepisy prawa i ustalenia planu,
   6) rozbudowę systemu infrastruktury technicznej należy realizować wyprzedzająco lub równolegle z docelowym programem budowy poszczególnych fragmentów ulic */to samo dotyczy remontów i przebudów/.*

4. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować poprzez: rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych, gazowych, miejskich sieci c.o. lub stosowanie indywidualnego ogrzewania z użyciem paliw ekologicznych, o parametrach wynikających z funkcji i programu ustalonego w niniejszym planie.

§ 16

1. Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi **sieci wodociągowej**, obowiązują następujące zapisy:
   przez teren objęty planem przebiegają trasy wodociągów magistralnych,
   ustala się pokrycie pełnego zapotrzebowania na wodę z miejskiej sieci wodociągowej oraz innych źródeł,
   wobec planowanego wzrostu intensywności zabudowy i usług przewiduje się wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej z przebiegiem przy maksymalnym wykorzystaniu przestrzeni publicznych,
   przewiduje się sukcesywną wymianę zdekapitalizowanych odcinków sieci rozdzielczej wodociągowej.

2. Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi **sieci kanalizacyjnych**, obowiązują następujące zapisy:
   realizacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej w formie kanalizacji rozdzielczych,
   uporządkowanie istniejących ciągów kanalizacyjnych użytkowanych jako ogólnospławne,
   ustala się sukcesywną rozbudowę sieci kanalizacyjnych przy zwiększonej intensywności zabudowy w obrębie przestrzeni publicznych,
   dla całego obszaru zasięgu planu wnioskuje się o stopniową wymianę lub uszczelnienie sieci kanalizacyjnych, obejmujących odcinki w złym stanie technicznym,
   ścieki przemysłowe przed ich wprowadzeniem do kolektorów kanalizacji sanitarnej powinny być podczyszczone do parametrów określonych przez eksploatatora sieci kanalizacyjnej,
   ustala się pełne odwodnienie parkingów do kanalizacji deszczowej wyposażonej w urządzenia oczyszczające wymagane przez przepisy szczególne,
   ustala się wymóg odwodnienia placów manewrowych, postojowych i magazynowo składowych do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu ścieków opadowych i wód popłucznych.

3. Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu **sieci elektroenergetycznych**, obowiązują następujące zapisy:
   przedmiotem ustaleń planu jest układ podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci elektroenergetycznej i kablowej w zakresie:
   1) przebiegów tras kablowych i napowietrznych,
   2) lokalizacji stacji transformatorowych,
   zasady przebiegu istniejących i planowanych sieci przedstawiono na rysunku planu */rys. nr 01.1/, w* odniesieniu do układu uzupełniającego */przyłącza – podłączenia itp./* równorzędnymi w planie */m.in. z punktu widzenia prawa energetycznego/*, są zapisy tekstowe i graficzne,
   w obszarze objętym planem, docelowo przewiduje się pełną likwidację linii napowietrznych NN */nie dotyczy linii oświetlenia ulicznego/* i zastąpienie przebiegów napowietrznych linii NN liniami podziemnymi kablowymi,
   w obszarze objętym planem przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN */110 kV/*, których przebieg przedstawiono na rysunku planu /*rys. nr 01*/,
   wszelkie zmiany zagospodarowania terenu pod liniami 110 kV oraz w odległościach poziomych mniejszych niż 15m od skrajnych przewodów tych linii należy projektować w oparciu o stosowne normy i przepisy oraz każdorazowo uzgodnić w GZE S.A.

nie planuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i WN,
większość istniejących tras kablowych położona jest w liniach rozgraniczających istniejącego i planowanego układu ulicznego */w „przestrzeni publicznej”/,* to rozwiązanie należy traktować jako obowiązujące dla nowo budowanych i modernizowanych linii i oświetlenia ulicznego,
nowe stacje transformatorowe lokalizować na działkach wydzielonych, będących we władaniu dostawcy energii, w terenach zieleni, bądź w terenach nowo projektowanych kompleksów zabudowy */bez konieczności rozgraniczania terenu/* z jednoczesnym zagwarantowaniem dojazdu od strony dróg publicznych*,*
plan przewiduje lokalizację nowych stacji transformatorowych w jednostkach o symbolach 1.1, 2.1, 2.2, 2.3, 3.2, 3.4, 4.2, 4.3 i 5.2.,
ustala się wykonanie zasilania wszystkich nowych odbiorców poprzez ułożenie sieci rozdzielczej kablowej ze stacji transformatorowych 20/04 KV.

4. Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi **sieci gazowych** */gaz ziemny/,* obowiązują następujące zapisy:
w obszarze objętym planem występują:
1) sieci gazowe średniego ciśnienia,
2) sieci gazowe rozdzielcze, niskiego ciśnienia,
3) sieci gazowe podwyższonego średniego ciśnienia,
4) projektowana sieć wysokiego ciśnienia */częściowo włączona do istniejącej sieci na odcinku ul. Szkubacza – Srebrna/*,
5) stacje redukcyjno – pomiarowe gazu,
istniejący układ sieci gazowych zabezpiecza aktualne potrzeby mieszkańców i usług, oraz stwarza możliwości podłączenia potencjalnych odbiorców, zasady przebiegu istniejących sieci przedstawiono na rysunku planu */rys. nr 01/,*
nowobudowane sieci gazowe należy prowadzić przy maksymalnym wykorzystaniu drogi w liniach rozgraniczających układu ulic */w „przestrzeni publicznej”/*, uwzględniając zasadę najkrótszego włączenia,
powyższe ustalenia nie wymagają rozbudowy sieci magistralnych,
w jednostkach planu zakłada się równoczesną możliwość korzystania zarówno z sieci ciepłowniczej jak i gazowej.

5. Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi **sieci ciepłowniczych**, obowiązują następujące zapisy:
przedmiotem ustaleń terenowych i strefowych jest układ sieci ciepłowniczych w zakresie:
1) przebiegu podziemnych i naziemnych sieci magistralnych i rozdzielczych,
2) lokalizacji stacji wymienników ciepła i kotłowni lokalnych,
ustala się zaopatrzenie w energię cieplną dla celów grzewczych i bytowych ze źródeł ciepła położonych poza obszarem objętym zmianą planu oraz stosowanie lokalnych kotłowni, pod warunkiem, iż nie naruszają one innych zapisów planu,
ustala się sukcesywną likwidację lokalnych, małych i nisko sprawnych kotłowni węglowych i włączenie ich do systemów zasilanych ze źródeł wysokosprawnych,
w odniesieniu do obiektów istniejących modernizację sytemu grzewczego należy wymagać w ramach każdego działania, dla którego obowiązuje wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
w obiektach nowych i modernizowanych należy stosować tzw. „czyste” paliwa */gaz ziemny, olej opałowy ekologiczny, itd./,* które ograniczają wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza,
zaleca się dostosowanie istniejących obiektów do spalania gazu ziemnego, oleju opałowego lub innych paliw proekologicznych w okres nie dłuższym niż 10 lat od daty wejścia w życie planu,

na pozostałych emitorach */w tym zakładach przemysłowych położonych w obszarze planu/,* ustala się obowiązek przystosowania instalacji i urządzeń do standardów wymaganych w ramach ochrony środowiska,

większość istniejących sieci ciepłowniczych położona jest poza obszarami istniejącego i planowanego układu ulicznego, przebiegi istniejących sieci przedstawiono na rysunku planu */rys. nr 01.1/,*

ustala się prowadzenie nowych oraz remonty */przekładki/* istniejących sieci cieplnych najkrótszą drogą, wykorzystując w miarę możliwości przestrzenie publiczne,

ustala się docelowe zastąpienie naziemnego ciepłociągu zlokalizowanego w jednostkach o symbolach 2.1, 2.2, 2.3, *02, 05, 06* ciepłociągiem podziemnym.

6. Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu **sieci telekomunikacyjnych**, obowiązują następujące zapisy:

   przewiduje się obsługę abonentów na obszarze objętym planem poprzez różnych niezależnych operatorów systemów telekomunikacyjnych,

   w obszarze objętym planem występują sieci magistralne, rozdzielcze i abonenckie oraz urządzenia takie jak: centrale telefoniczne, koncentratory, szafy kablowe, słupki kablowe,

   większość istniejących tras magistralnych i rozdzielczych położona jest w liniach rozgraniczających istniejącego i planowanego układu ulicznego tj. w przestrzeni publicznej,

   trasy sieci abonenckiej występują w większości poza tymi obszarami, to rozwiązanie należy traktować jako obowiązujące dla nowobudowanych i modernizowanych sieci, dopuszcza się przebieg przez inne obszary, przyjmując zasadę najkrótszego włączenia do najbliższych sieci magistralnych,

   nowe urządzenia na sieci należy lokalizować w przestrzeni publicznej, centrale na działkach wydzielonych oraz w trenach nowoprojektowanych kompleksów zabudowy */bez konieczności rozgraniczania terenu/,*

   przez teren objęty planem przebiegają sieci telekomunikacyjne jednostek branżowych.

7. Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem możliwe jest wprowadzenie dodatkowych nie wymienionych w ust.2-6 §16 sieci np. telewizji kablowej, alarmowych, itp. pod warunkiem spełnienia następujących zapisów:

   realizacja inwestycji nie narusza ustaleń dotyczących pozostałych zdefiniowanych w ramach planu mediów oraz innych zapisów planu,

   realizacja planowanej inwestycji nie może powodować dodatkowych negatywnych skutków i oddziaływania na środowisko naturalne i kulturowe.

ROZDZIAŁ 7
Zasady ochrony, podziałów i scalania działek:

§ 17

1. Ciągłość procesów planistycznych :
   1) wszelkie zapisy i ustalenia niniejszego planu, mające charakter ciągłości procesów planistycznych w stosunku do „miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrza" z dnia 28.12.1992r. oraz planu Maciejowa, traktowane są jako ustalenia nie naruszające */nie zmieniające/* interesu prawnego właścicieli i władających nieruchomościami i nie wymagają zastosowania art.18 ust.2 pkt. 5a ustawy,
   2) w odniesieniu do terenów zdefiniowanych */powyżej/*, nie mają zatem zastosowania odszkodowania i opłaty o których mowa w art. 36 ust. 2 i 3 ustawy oraz ustalenia §21 niniejszej uchwały.

2. Zasady dokonywania podziałów działek związanych z wyznaczeniem dróg publicznych i bezpośrednich dojazdów:
   1) postuluje się wydzielenie działek położonych w zasięgu pasa drogowego dróg publicznych */wewnątrz linii rozgraniczających układu drogowego/,*
   2) każdy planowany i dopuszczony w ustaleniach planu podział istniejących działek, w celu wydzielenia nowych nieruchomości, winien zagwarantować im pełną dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną, w uzasadnionych przypadkach można odstąpić od powyższego ustalenia, ustanawiając prawo służebności na działkach przyległych.

3. Zasady dokonywania podziałów wewnątrz jednostek planu są jedynie przedmiotem ustaleń tekstowych planu, na etapie wstępnych projektów podziałów będą wydzielane poszczególne nieruchomości, zgodnie z indywidualnymi ustaleniami §11.

4. Zaleca się scalanie istniejących działek gruntowych w granicach poszczególnych jednostek drogowych planu.

5. Postuluje się przyjęcie zasady preferowania włączenia do przyległych nieruchomości działek, które z uwagi na swą wielkość nie mogą samodzielne realizować określonych w planie celów i zadań */zbyt mała powierzchnia działki lub niekorzystny kształt/*.

ROZDZIAŁ 8
Ustalenia dotyczące rozwiązań tymczasowych oraz zasad etapowania realizacji planu

§ 18

1. Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu, w skrócie „tymczasowe zagospodarowanie", jest to ustalenie planu, odnoszące się do całości lub części konkretnej jednostki planu */urbanistycznej lub drogowej/***.**

2. Dopuszczenie zagospodarowania tymczasowego lub budynków tymczasowych w danej jednostce */dot. przypadków zdefiniowanych poniżej w pkt. 3 ust. 1 i 2/*, nie zmienia faktu, iż nadal obowiązującymi dla niej są zdefiniowane docelowe ustalenia zapisy zawarte w § 8, 9, 10 i 11.

3. Za tymczasowy sposób zagospodarowania części lub całości jednostki planu, nieruchomości czy działki gruntowej rozumie się:
   1) utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu, zgodnych z treścią mapy zasadniczej,
   2) realizację w granicach konkretnej jednostki planu nowych tymczasowych obiektów budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymogów ustawowych.

4. Roboty budowlane wykonywane w budynkach istniejących związanych z zagospodarowaniem tymczasowym */dotyczy budynków określonych w planie do wyburzenia, lub dopuszczonych do wyburzenia w zależności od decyzji właściciela/,* polegające na: remoncie lub montażu, przebudowie, zmianie przeznaczenia budynku lub jego części */jeżeli nie powoduje zmiany sposobu zagospodarowania terenu/* oraz zmianie sposobu użytkowania */adaptacja/* jeśli są zgodnie z przeznaczeniem ustalonym dla danego terenu w planie, mogą być realizowane na wyłączne ryzyko inwestora.

5. Z uwagi na proinwestycyjny charakter planu jednostki strukturalnej im. Mikołaja Kopernika w Zabrzu, ustala się możliwość etapowania złożonych inwestycji.

ROZDZIAŁ 9
Ustalenia dotyczące zasad wydawania wypisów i wyrysów dla celów informacji o terenie oraz o ustaleniach lokalizacji inwestycji celu publicznego.

§ 19

1. Stosowne wypisy i wyrysy z planu dla celów informacyjnych, należy wydawać dla terenów jednoznacznie oznaczonych w załączniku graficznym wniosku, cytując dla nich kolejno:
   1) ustalenia szczegółowe, zestandaryzowane i ogólne zdefiniowane indywidualnie dla wymienionych w rozdziale 3 jednostek urbanistycznych i jednostek drogowych,
   2) powtarzalne ustalenia planu,
   3) zapisy strefowe,
   4) zapisy pozostałych paragrafów planu, które mogą decydować o cechach i charakterze planowanej inwestycji,
   5) załącznik graficzny w formie kopii przedmiotowego fragmentu rysunku planu w skali 1:1000.

2. Wypisy i wyrysy, o których mowa w ust.1, wydawane będą w formie indywidualnych formularzy stanowiących wyciąg z odpowiednich paragrafów, ustępów i punktów niniejszej uchwały oraz rysunku planu. Plan wprowadza dwa typy formularzy:
   1) **Formularz nr 1** – załącznik do informacji o terenie dla inwestycji w granicach jednostki planu /drogowej/,
   2) **Formularz nr 2** – załącznik do informacji o terenie dla inwestycji w granicach jednostki planu /urbanistycznej/.

ROZDZIAŁ 10
Ustalenia dotyczące regulacji związanych z odszkodowaniami i opłatami

§ 20

1. Zgodnie z zapisami ustawy, w planie preferowane są następujące zasady równoważenia skutków ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości w całości lub w jej części, w poniższej kolejności:
   1) zamiana nieruchomości na inną,
   2) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę,
   3) wykupienie nieruchomości lub jej części.

2. Wypracowanie skutecznych metod oraz szerokiej oferty ze strony Gminy dla realizacji odszkodowań */ust 1. pkt. 1 i 2/* należy do zadań związanych z obsługą i realizacją planu. Jako preferowane przyjmuje się:
   1) ustalenie przedmiotu służebności na rzecz Gminy,
   2) równowartościową zamianę pomiędzy stroną poszkodowaną i Gminą,
   3) przejęcie na rzecz Gminy w zamian za obligacje miejskie,
   4) przejęcie na rzecz Gminy w zamian za ustalone udziały we wspólnym przedsięwzięciu Gminy i stron upoważnionych do odszkodowania.

3. Powyższe działania odszkodowawcze nie obejmują działek położonych w istniejących liniach rozgraniczających ulic */dróg publicznych/*, w stosunku, do których mają zastosowanie obowiązujące przepisy oraz działek przeznaczonych na realizację funkcji i celów publicznych, dla których ustalenia planu z roku 1992 lub planu Maciejowa z roku 1997 i przedmiotowego planu są tożsame.

§ 21

1. W planie definiuje się stawki procentowe służące do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu. Parametrem rzeczowym jest wysokość opłaty ustalana w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu.

2. Z uwagi na proinwestycyjny charakter planu oraz uwagi na fakt, iż poprzedni plan w większości traktował tereny objęte niniejszym planem jako ciągłość procesów planistycznych, naliczanie stawek procentowych ogranicza się do nowych terenów inwestycyjnych wyznaczając w §13, ust.7 strefę **SP-15** i strefę **SP-30**, które dotyczą odpowiednio stawek 15% i 30%.

3. Dla wszystkich pozostałych terenów planu */nie objętych zasięgiem stref **SP-15** i **SP-30**/* obowiązuje zerowa stawka procentowa.

4. Kryterium decydującym o zasadach ustalania stawek procentowych i odszkodowań, dla terenów położonych w granicach jednostek urbanistycznych planu jest:
   1) sposób zagospodarowania przedmiotowych terenów w planie ogólnym z 1992r. i w planie Maciejowa z 1997r.,
   2) faktyczny stan oraz sposób zagospodarowania terenów w ramach każdej działki ewidencyjnej w dniu uchwalenia planu.

5. Kryterium decydującym o zasadach ustalania stawek procentowych i odszkodowań, dla terenów położonych w granicach jednostek drogowych jest:
   1) faktyczny stan i sposób zagospodarowania terenów */dróg gminnych/* do końca grudnia 1998r.,
   2) przeznaczenie tych terenów w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrza z 1992 roku i w planie Maciejowa z 1997r.,
   3) faktyczne zajęcie terenów pod pas drogowy, w dniu uchwalenia planu.

6. Ustalenia, o których mowa w §21, ust.1 oznaczają, że Prezydent Miasta Zabrza będzie pobierał jednorazową opłatę, o której mowa w ustawie.

ROZDZIAŁ 11
Ustalenia i przepisy końcowe

§ 22

1. Ustalenia planu zostały poddane weryfikacji z punktu widzenia „Prognozy skutków wpływu ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej im. Mikołaja Kopernika w Zabrzu na środowisko przyrodnicze", stanowiącej załącznik nr I, do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu zostały poddane weryfikacji z punktu widzenia „Prognozy skutków budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m2", stanowiącej załącznik nr II, do niniejszej uchwały.

§ 23

Dla obszaru objętego zasięgiem opracowania planu, o którym mowa w rozdz. 1, §1, ust.1, tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrza zatwierdzonego uchwałą nr XLIV/354/92 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 28.12.1992r., ogłoszonej w Dz. Urz. Województwa Katowickiego Nr 1 poz. 12 z dnia 20.01.93r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Maciejów w Zabrzu zatwierdzonego uchwałą nr XLI/467/97 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 13.10.1997r.

§ 24

1. W obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i terenów leśnych na nieleśne.

§ 25

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zabrza.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Zabrzu, a informacja o uchwaleniu zmiany zostanie podana w prasie lokalnej.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

.....

ROZDZIAŁ 12
INFORMACJA

P.A.NOVA sp. z o.o. – Gliwice
Pracowania Projektowania Urbanistycznego i Architektonicznego

Zleceniodawca: **Zarząd Miasta Zabrza**
Umowa nr **CRU/234/2002 z dn.25.02.2002r.**

„MIEJSCOWY PLAN OGÓLNY ZAGOSPODAROWANIAPRZESTRZENNEGO JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ IM. MIKOŁAJA KOPERNIKA W ZABRZU"

Sporządzający Plan:
Prezydentowi Miasta Zabrza

Autorzy planu:
Pracownia Projektowania Urbanistycznego i Architektonicznego - P.A. NOVA sp. z o.o. – Gliwice

Projekt planu obejmuje:
USTALENIA PLANU – stanowiące treść Uchwały Rady Miejskiej w Zabrzu
RYSUNEK PLANU – stanowiący załącznik do Uchwały Rady Miejskiej w Zabrzu

Zespół autorski:
dr inż. arch. Stanisław Lessaer – projektant prowadzący*,*
upr. urb. nr 1141/90, upr. proj. nr 665/86, świad. PSOZ nr 55/94, OIU KT-141,

mgr inż. arch. Jacek Jeż, *upr. proj. nr 3/02/SLOKK*
mgr inż. arch. Beata Jeż
oraz
wod-kan,gaz - mgr inż. Grzegorz Węgrzyn – upr. proj. nr 382/01,
el-en – tel. - mgr inż.Piotr Zawodny – upr. proj. nr 187/94.

mgr inż. arch. Ewa Bukowska *– upr. urb. nr 121/87 /sprawdzający/.*

W zakresie oceny skutków oddziaływania na środowisko:
„DUDEK" Zakład Ochrony Środowiska sp. z o.o., ul. Jasnogórska 9/306, 44-100 Gliwice
mgr inż. Wojciech Dudek biegły w zakresie sporządzania prognoz wpływu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Za strony Urzędu Miejskiego w Zabrzu – przy sporządzeniu zmiany planu współpracowali:

mgr inż. arch. Jacek Zimosz

dr inż. arch. Stanisław W. Lessaer Gliwice, październik 2003 r.